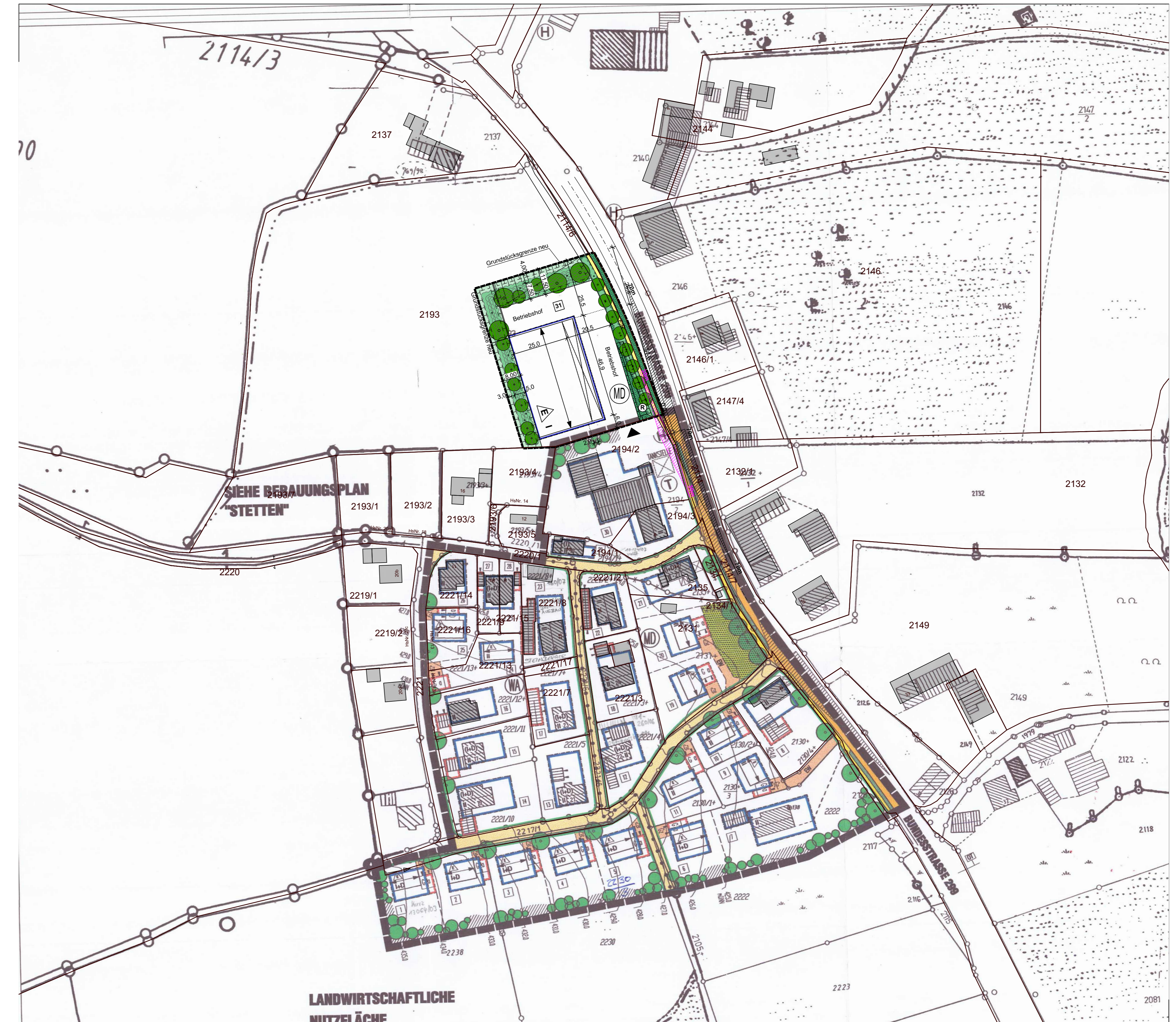




**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Stetten II" mit Deckblatt 3**



**Fortschreibung des Bebauungsplans "Stetten II" mittels Deckblatt Nr. 4**

**Ergänzung Planliche Festsetzungen**

2.3  
 als Höchstgrenze ein Vollgeschoss  
 GRZ = 0,55  
 GFZ = 0,4

9.  
**Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**  
 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen

**Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**  
 öffentliche Grünfläche;  
 Zweckbestimmung Eingrünung und Straßenbegleitgrün

13.  
**Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**  
 Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:

- Bäume 1. Wuchsortnung
- Bäume 2. Wuchsortnung
- Sträucher

15.8  
 Regenwasserrückhaltebecken

**NIEDERTAUFKIRCHEN**  
**Bebauungsplan**

Änderung Bebauungsplan "Stetten II" mittels Deckblatt Nr. 4

**Gemeinde:** Niedertaufkirchen  
**Landkreis:** Mühldorf am Inn  
**Regierungsbezirk:** Oberbayern

Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Gemeinde Niedertaufkirchen  
 vertreten durch  
 Ersten Bürgermeister  
 Sebastian Winkler  
 Rohrbach 20  
 84513 Erharting  
 Rohrbach, den \_\_\_\_\_

Sebastian Winkler  
 Erster Bürgermeister

**Legende**  
 Abgrenzung Deckblatt Nr. 4

Entwurf: 15.06.2021 Geändert: 07.12.2021

Bearbeitung Deckblatt Nr. 4:  
 Architekturbüro  
 Gerhard Bichler  
 Eggenfeldener Straße  
 84140 Gangkofen  
 Tel. 08722/96997-0  
 Fax. 08722/96997-1



M 1:1000



# Änderung des Bebauungsplans "Stetten II"

## mittels Deckblatt Nr. 4

Gemeinde                Niedertaufkirchen  
Landkreis              Mühldorf am Inn  
Regierungsbezirk    Oberbayern

## Deckblatt Nr. 4

Die Gemeinde Niedertaufkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

## S a t z u n g.

### I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Stetten II" in der Fassung vom 05.02.2002 ist am 24.09.2002 in Kraft getreten und somit rechtverbindlich.

2010 erfolgte mittels Deckblatt Nr. 1 eine erste Änderung. Deckblatt Nr. 1 sah Änderungen bei den zulässigen Dachformen und Dachneigungen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes vor. 2012 folgte ein weiteres Deckblatt, diesmal mit Änderungen der Geschossigkeit, Zulässigkeit von Zwerchgiebeln, Kniestockhöhen und Wandhöhen für einzelne Parzellen. In einem dritten Deckblatt 2016 wurden weitere Änderungen zu zulässigen Dachformen und Dachneigungen für einzelne Parzellen festgesetzt. Der Umgriff blieb jeweils unverändert.

Nun soll der Umgriff des Bebauungsplanes nach Norden hin, entlang der Bundesstraße B299 um eine gewerbliche Parzelle mit ca. 4.250 m<sup>2</sup> erweitert werden. Der im Süden angrenzende Kfz-Betrieb plant eine Erweiterung des Betriebs nach Norden.

Der Gemeinde Niedertaufkirchen wurde in diesem Zusammenhang eine entsprechende Bauvoranfrage vorgelegt. Dem Bauwerber soll grundsätzlich eine Betriebserweiterung ermöglicht werden.

Dazu wurde ein Aufstellungsbeschluss für ein weiteres Deckblatt Nr. 4 beschlossen, welches eine entsprechende Erweiterung des Dorfgebietes nach Norden vorsieht.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit noch als Landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Unmittelbar südlich angrenzende Bereiche entlang der B299 sind als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Ebenso die straßenbegleitende Bebauung östlich der B299, auch gegenüber der nun geplanten Erweiterung. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Die geplanten Änderungen zum Bebauungsplan sollen in das Planaufstellungsverfahren im Regelverfahren gebracht werden.

## II. Änderungen

Der Umgriff des im Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebietes (MD) wird nach Norden, entlang der Bundesstraße B 299 um ca. 4.765 m<sup>2</sup> erweitert. Von der Bebauungsplanänderung betroffen ist eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 2193, Gemarkung Niedertaufkirchen. Dabei entsteht eine Parzelle (Nr. 31) mit ca. 4.250 m<sup>2</sup>. Die Länge der Parzelle beträgt ca. 78 m, die Tiefe bis ca. 58 m.

Auf der Parzelle ist die Errichtung einer ca. 47 m langen und 25 m breiten Betriebshalle vorgesehen. Für diese Betriebshalle sind entsprechende Festsetzungen zu treffen. Im Westen und Norden werden Festsetzungen zur Eingrünung des Ortsrandes getroffen.

Den nicht am Eingriffsort ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine externe Ausgleichsfläche am Ortsrand von Arbing als Geltungsbereich Nr.2 zugeordnet

## III. Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ändern sich wie folgt:

### Ergänzung Punkt 0.4.5

Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.3: Als Höchstgrenze ein Vollgeschoss.

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	10° - 15°
Dachdeckung:	Farbe rot oder Rotbraun
Dachgauben:	unzulässig
Dachflächenfenster:	Zulässig nur in untergeordnetem Maß bis max. 2 m <sup>2</sup> . Pro Dachseite sind max. 5 Dachflächenfenster zulässig. Lichtkuppeln über First sind zulässig. Der Abstand zum Dachrand beträgt mindestens 2 m
Zwerchgiebel:	unzulässig
Dachüberstände bei Ortgang und Traufe:	Dachüberstand Ortgang max. 1,25 m Dachüberstand Traufe hangseitig max. 1,25 m

	Dachüberstand, Überdachung talseitig max. 5,0 m Überdachung Talseitig nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
Wandhöhe:	Bergseitig max. 7,00 m ab gewachsener Geländeoberfläche
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis (Breite:Länge) muss mindestens 1:1,25 betragen

### Ergänzung Punkt 0.6.2

0.6.2 Erforderliche Stellplätze für Angestellte und Kunden sind auf der Bauparzelle nachzuweisen.

### Ergänzung Punkt 0.8.4

0.8.4 Abweichend von Punkt 0.8.1 ist am Ortsrand des Erweiterungsgebietes auf Höhe von Fl.Nr. 2193 eine fünf-reihige (Nordrand) bzw. drei-reihige, gemischte Baumhecke (Westrand) entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorgelagert zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist ein extensiv zu pflegender Wiesensaum mit einer Breite von 3 m zu entwickeln.

Folgende Gehölzarten sind zulässig:

Artenliste Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
1. Wuchsordnung	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
Artenliste Bäume	Acer campestre	Feldahorn
2. Wuchsordnung	Betula pendula	Hängebirke
	Corylus avellana	Hasel
	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Artenliste Sträucher	Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa majalis	Zimtrose
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Mindestpflanzqualität**

Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
Sträucher:	verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

Der Pflanzabstand für Sträucher beträgt zwischen und innerhalb der Pflanzreihen 1,5 m. Die Sträucher sind jeweils in Gruppen einer Art von 5 bis 7 Stücken zu pflanzen. Die Baumhecken sind aus mindestens 8 verschiedenen Straucharten und mindestens 3 verschiedenen Baumarten herzustellen. Jegliche Einfriedung der Pflanzflächen ist unzulässig. In der Jungwuchsphase (ca. 3 Jahre) sind die Pflanzungen jedoch durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen. Die Pflege durch abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen darf nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Der Wiesensaum ist mit einer kräuterreichen, autochthonen Saatgutmischung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzusäen. Der Saum ist einmal im Jahr auf ca. 50% der Länge in jährlich wechselnden Abschnitten zu mähen. Das Mähgutabfuhr ist abzufahren. Der Einsatz von mineralischer/organischen Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist durch eine dauerhafte Auspflockung kenntlich zu machen.

**Ergänzung Punkt 0.8.5**

0.8.5 In der öffentlichen Grünfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen eine gemischte Strauchhecke mit Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Gehölzarten sind zulässig:

Artenliste Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
1. Wuchsordnung	Carpinus betulus	Hainbuche
	Tilia cordata	Winterlinde
Artenliste Bäume	Acer campestre	Feldahorn
2. Wuchsordnung	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Artenliste Sträucher	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### Mindestpflanzqualität

Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14,
Sträucher:	verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150;

Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzreihe beträgt 1,5 m.  
Die Pflege durch abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen darf nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

#### Ergänzung Punkt 0.10.2

0.10.2 Flächen des Betriebsgeländes von Parzelle 31 sind, auch als geschlossene Betonpflaster-, oder Asphaltflächen zulässig. Der Grad der Versiegelung ist jedoch so gering als möglich zu halten.

#### Ergänzung Punkt 0.12

0.12 Externe ökologische Ausgleichsfläche

Den nicht am Eingriffsort ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wird folgende externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich Nr.2) zugeordnet:

Fl.Nr.:	1774 (Tfl.), Gmkg. Niedertaufkirchen	
Größe Flurstück	4.757 qm	
Größe Maßnahme:	981 qm	
anrechenbare Fläche:	981 qm (vgl. Bilanzierung in der Begründung)	
Bestand:	artenarme Futterweide	
Entwicklungsziel:	Baumhecke mit thermophilem Saum	
Maßnahmen:	1. Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit folgenden Straucharten in etwa gleichen Mengenanteilen:	
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa majalis	Zimtrose
	Salix caprea	Salweide
	Viburnum lantana	Woll. Schneeball

Ergänzend sind mindestens 3 Bäume 1.  
Wuchsordnung und 6 Bäume 2.

Wuchsordnung gemäß nachfolgender  
Artenliste zu pflanzen:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Ulmus laevis	Flatterulme
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne  
Ballen, Stammumfang 10-12,

Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100  
– 150

Für Bäume und Sträucher ausschließlich  
gebietseigene Herkunft!

Der Pflanzabstand zwischen und innerhalb  
der Pflanzreihen beträgt 2,0 m. Die Sträucher  
sind jeweils in Gruppen einer Art von 5 bis 7  
Stücken zu pflanzen.

Jegliche Einfriedung der Pflanzflächen ist  
unzulässig. In der Jungwuchsphase (ca. 3  
Jahre) sind die Pflanzungen jedoch durch  
einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu  
schützen.

2. Ansaat eines süd- bzw. ostseitig  
vorgelagerten, thermophilen Saums mit einer  
kräuterreichen, autochthonen  
Saatgutmischung mit ca. 3 m Breite

Ausführung in Absprache mit der Unteren  
Naturschutzbehörde

Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche  
gegenüber den angrenzenden  
landwirtschaftlichen Flächen ist durch eine  
dauerhafte Auspflockung kenntlich zu  
machen.

Entwicklungspflege:

Hecke:  
Abschnittsweise Verjüngung durch Auf-den-  
Stock-Setzen möglich

Saum:

jährliche Mahd auf ca. 50% der Länge in  
jährlich wechselnden Abschnitten;  
Mähgutabfuhr;  
Einsatz von mineralischer/organischen  
Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig

Rechtliche Sicherung: Eintragung Funktionszuweisung und  
Nutzungsbestimmungen im Grundbuch  
(dingliche Sicherung als beschränkte  
persönliche Dienstbarkeit und Reallast,  
jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern,  
vertreten durch die Untere  
Naturschutzbehörde des Landkreises  
Mühldorf Grund);  
Meldung an das Ökoflächenkataster des  
Bayerisches Landesamts für Umweltschutz,  
Außenstelle Nordbayern

### **Ergänzung Punkt 0.13.**

0.13. Immissionsschutz  
Parzelle 31: Die Einhaltung Immissionsschutzrechtlicher Belange ist  
in Form eines qualifizierten Gutachtens mit dem Antrag auf  
Baugenehmigung nachzuweisen. Die Unterlagen sind dabei auch der  
zuständigen Fachabteilung für Umwelt, Natur- und Wasserrecht des  
Landratsamtes Mühldorf zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.  
Kosten für erforderliche Gutachten und daraus resultierender  
Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- Staub- und Abgasimmissionen trägt  
der Antragsteller.

### **Ergänzung Punkt 0.14.**

0.14. Grundstücksentwässerung  
Parzelle 31: Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt  
gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal.  
Dazu sind vom Bauwerber geeignete Anlagen zur Wasserrückhaltung  
in Form von Stauraumkanälen, Zisternen, oder Rückhaltebecken etc.  
vorzusehen.

Drosselung 0,2 L/s je 100 m<sup>2</sup> undurchlässiger Fläche  
Hinter der Drosseleinrichtung ist ein Rückhaltevolumen von 3 m<sup>3</sup> je  
100 m<sup>2</sup> undurchlässiger Fläche zu schaffen.

In den Planunterlagen sind in einem Entwässerungsplan sämtliche  
Rückhalteeinrichtungen qualifiziert darzustellen, inclusive  
dazugehöriger Berechnungen usw.

Die Unterlagen sind dabei auch der zuständigen fachkundigen Stelle für  
Wasserrecht des Landratsamtes Mühldorf zur Prüfung und Freigabe  
vorzulegen.

In diesem Zusammenhang anfallende Planungskosten, sowie Kosten  
für bauliche Maßnahmen zur Wasserrückhaltung trägt der Bauwerber.



## **Die übrigen Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unverändert.**

### **IV. Begründung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Stetten II“ ist für Parzelle 30 eine Tankstelle in einem Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Tankstelle wurde von den Eigentümern zwischenzeitlich aufgegeben, die dazugehörige Kfz-Reparaturwerkstatt allerdings weitergeführt. Der Schwerpunkt lag dabei zuletzt auf Instandsetzungsarbeiten von LKWs und Bussen. Die auf Parzelle 30 zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen reichen dazu nicht mehr aus. Der Eigentümer plant daher eine Erweiterung seiner Betriebsflächen nach Norden. Das dazu erforderliche Grundstück kann erworben werden. Es soll dann eine Gewerbehalle mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> Grundfläche entstehen.

Entlang der B299 verbleibt ein ca. 6,50 m breiter Grünstreifen mit Gehweg in öffentlichem Besitz. Der Gehweg bindet dabei im Süden an den Bestand an und soll mittelfristig bis zum Ortsende führen.

Das Wohnumfeld wesentlich störende Emissionen sind durch die Betriebserweiterung nicht zu erwarten. Schließlich erfolgt die Betriebsentwicklung weg von der Wohnbebauung im Süden. Die Arbeiten finden in der geschlossenen Halle statt. Der geplante Betriebshof dient lediglich als Rangierfläche, bzw. zum Parken der Fahrzeuge. Die Erschließung der Erweiterung erfolgt über die ehemalige Tankstelle.

Immissionen, verursacht durch die unmittelbar angrenzende B 299 werden sicherlich als wesentlich störender wahrgenommen als die des geplanten Betriebs.

Die ergänzenden Festsetzungen zur Grünordnung dienen zum einen der landschaftlichen Einbindung der nördlichen Erweiterungsfläche durch eine intensive Ortsrandbegrünung. Am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs werden drei- bis fünfreihige Baumhecken mit vorgelagerten Wiesensäumen festgesetzt, die aufgrund ihrer Breitenausdehnung auch anteilig als ökologische Ausgleichsflächen anrechenbar sind (s. Kapitel V.). Da die Flächen zur freien Landschaft überleiten, ist naturschutzrechtlich zwingend gebietseigene Pflanzware zu verwenden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben für Mindestabstände von Pflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind berücksichtigt.

Zum anderen dient die festgesetzte Pflanzung einer Hecke mit Baumreihe am nordöstlichen Rand der Erweiterungsfläche der Eingrünung von Betriebsflächen mit ungünstiger optischer Wirkung auf den Straßenraum und die gegenüberliegende Wohnbebauung.

Der verbleibende Bedarf an ökologischen Ausgleichsflächen wird durch Maßnahmen am südlichen Ortsrand von Arbing kompensiert (Geltungsbereich Nr.2 Baumhecke mit vorgelagertem thermophilem Saum).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Niedertaufkirchen im Trennsystem.

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser soll in den in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Im Auftrag der Gemeinde Niedertaufkirchen



hat das Ingenieurbüro Behringer mit dem Ziel der Erlangung einer wasserrechtlichen Erlaubnis Berechnungen zur Aufnahmefähigkeit des Bestandskanals angestellt. Nach diesen ist eine Einleitung grundsätzlich möglich. Die Einleitung muss allerdings gedrosselt erfolgen. Dazu sind vom Bauwerber geeignete Anlagen zur Wasserrückhaltung in Form von Stauraumkanälen, Zisternen, oder Rückhaltebecken etc. vorzusehen. Drosselung und Rückhaltevolumen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Sämtliche Einrichtungen zur Grundstücksentwässerung sind im Bauantrag in Form eines Entwässerungsplanes darzustellen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der lehmigen Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischem Strom, Brauchwasser und Telekommunikationsanlagen kann durch die Erweiterung bestehender Anlagen sichergestellt werden.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bebauungsabsichten daher befürwortet und die Aufstellung des nun vorliegenden Deckblattes Nr. 4 beschlossen.

#### V. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

**Eingriff** (siehe Plan „Eingriffsregelung“)

Dorfgebiet	-3.142qm
Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in Gebiet geringer Bedeutung (Acker) Kompensationsfaktor: 0,6 Minimierung des Eingriffs durch Eingrünung auf Ostseite des Erweiterungsgebiets resultierender Kompensationsfaktor: <b>0,5</b>	x 0,5
<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>	<b>- 1.571 qm</b>

**Kompensation** (siehe Plan „Eingriffsregelung“)

Festgesetzte interne Kompensationsfläche: Entwicklungsziel Baumhecke mit Wiesensäumen	1.088 qm
Abzüglich nicht ausgeführte Eingrünung Fl.Nr. 2194	- 245 qm
Verbleibende Kompensationsfläche	843 qm
davon anrechenbar mit Faktor <b>0,7</b> (unter Berücksichtigung des generellen Eingrünungserfordernisses)	590 qm
Festgesetzte externe Kompensationsfläche:	981 qm



Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit vorgelagertem thermophilem Saum auf einer intensiv genutzten, artenarmen Futterweide anrechenbar mit Faktor <b>1,0</b>	981 qm
<b>Kompensationspotenzial gesamt</b>	<b>+ 1.571 qm</b>

### Bilanz

Summe Kompensationsbedarf	- 1.571 qm
Summe Kompensationsflächen	+ 1.571 qm
<b>Bilanz</b>	<b>0 qm</b>

Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe vollständig kompensiert werden.

### VI. Spezieller Artenschutz

Das Planungsgebiet wird im Bestand ausschließlich ackerbaulich genutzt. Aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Bestandsbebauung sowie der Störwirkungen durch die B299 ist die Fläche nicht als Bruthabitat für Bodenbrüter geeignet. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist somit nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.



**Gemeinde Niedertaufkirchen  
Bebauungsplan – „Stetten II“ Deckblatt Nr. 4**

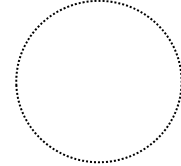
**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Niedertaufkirchen hat in der Sitzung vom 19.12.2019 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Niedertaufkirchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister

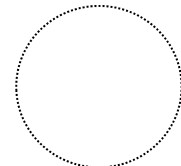


**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Niedertaufkirchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister

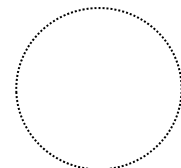


**3. Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Niedertaufkirchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister

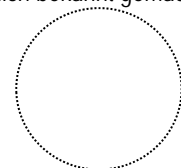


**4. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ wurde in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Niedertaufkirchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister

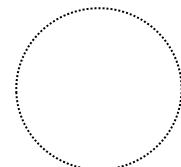


**5. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ beteiligt.

Niedertaufkirchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister

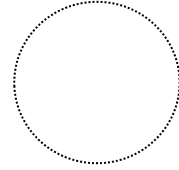


**6. Satzungsbeschluss:**

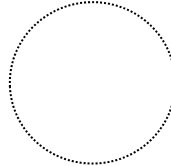
Die Gemeinde Niedertaufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niedertaufkirchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister

**7. Ausgefertigt:**

Niedertaufkirchen, den \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister

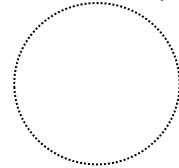
**8. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am \_\_\_\_\_. Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Niedertaufkirchen 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).

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Stetten II“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Niedertaufkirchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sebastian Winkler, Erster Bürgermeister





Gefertigt: 15.06.2021

Geändert: 07.12.2021

---

Bearbeitung:  
Architekturbüro Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße 9  
84140 Gangkofen  
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971  
mail: info@architekt-bichler.de

Bearbeitung Grünordnung  
planwerkstatt karlstetter  
Ringstraße 7  
84163 Marklkofen  
Tel. 0873 / 2763, Fax -939508  
mail: Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Planfertiger:

Gangkofen, .....

.....  
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Niedertaufkirchen

.....  
Sebastian Winkler  
Erster Bürgermeister