



Angaben zur Ökoko-Fläche: D67-003-001

Naturraum: D67 Oberallgäu

Anzahl Wertpunkte: 553,278 Stück

Flächengröße: 140.206 m²

Status Ökoko: sofort verfügbar

Aufwertung nach § 15 BayKompP:  
 -> Bortgrasrasen/Säume, artenarm  
 Zeilustände (BNT): 0321, 0313  
 -> Bortgrasrasen/Externiv Grünland artreich

### Gemeinde Oberaudorf

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Gewerbegebiet "An der A93"

##### Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9, und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für die Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Oberaudorf folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Gewerbegebiet "An der A93"

##### als Satzung.

**Geltungsbereich:**  
 Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung im M 1:1000 zu entnehmen.

- ### I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- 0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 GE Gewerbegebiet
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier 18,00m; Höhenbezugspunkt siehe OK RF max.
- 2.2 Angabe des Höhenpunkts (HP) im jeweiligen Bauraum (hier GE 02.1) in Meter über Normalhöhen Null (NNH), als Bezugspunkt für die Höhensteuerung der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) im Erdgeschoss, hier z.B. 469,70
- #### 3. Bau- und Nutzungsgrenzen, Bauweise, Gestaltung
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Grenze unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baugrenzen; Abgrenzung von Gebieten mit verschiedenen Wandhöhen
- #### 4. Verkehrsflächen
- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 Bereiche für Zufahrten für LKW und PKW
- 4.3 Öffentliche Verkehrsflächen mit bestimmter Zweckbestimmung: Geh- und Radweg Parkplatz
- #### 5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- 5.1 Fläche für Nebenanlagen: Außenlager mit Nummerierung, hier Nr. 1
- 5.2 Fläche für Stellplätze, Dimensionierung für Pkw
- 5.3 Flächen für Energieverteilungsanlagen: Trafostation
- #### 6. Grünordnung
- 6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Hecke
- 6.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Gehölzbestand am Parkplatz
- 6.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün im Bereich der Stellplätze
- 6.4 Baum zu pflanzen; Arten und Mindestqualität entsprechend der Liste Ziffer III 3.1
- 6.5 Strauchgruppe aus 3 Einzelsträuchern; Arten und Mindestqualität entsprechend der Liste Ziffer III 3.1
- 6.6 Baum zu erhalten
- #### 7. Flächen für die Wasserwirtschaft
- 7.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Entwässerungsmulden mit Teilbefestigung; Festsetzung des maximal zulässiger Befestigungsanteils bezogen auf die Länge der Mulde, hier z.B. 10%

- ### II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN
- 1.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummer; Kartengrundlage DFK 2024
- 2.0 Sichtdreieck (Schenkellänge 70m bei Höchstgeschwindigkeit 50km/h)
- 3.0 Bauverbotszonen: 40m ab Fahrbahnrand zur Bundesautobahn 93, 20m ab Fahrbahnrand zu St 2093 (gemäß Luftabwertung)
- 4.0 Neuaufwand und -sicherung Geh- und Radweg in Verbindung mit Ausbau der Ausfahrt
- 5.0 Maßzahlen in Meter
- 6.0 TAL, Transpajne Erdölleitung mit Schutzzone, Bestand (Bereich ohne Bebauung)
- 7.0 Stellplatzeinteilung innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze geplant (rot); geplante Stellplätze innerhalb der Baugrenzen (grün) jeweils mit Nummerierung
- 8.0 Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Tintal Süd"
- 9.0 Biotopflächen gemäß amtliche Alpenbiotopkartierung, Stand 2003; Teilflächen mit Schutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG
- 10.0 Nutzungsschablone: GE 01.1 — Art der zulässigen Nutzung und Nummer des Bauwerks, WH 16,00 — maximal zulässige Wandhöhe (WH)

### III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO):**  
 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dazu zählen die Errichtung von Montage- und Produktionsanlagen, Werkstätten sowie von Verwaltungs- und Bürogebäuden. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungstätten und Wohnungen für Aufsichtsdienst- und Betriebsleiter.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4**  
 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche von Garagen, versiegelten Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die oben genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,82 überschritten werden.

**2.2 Zulässige Wandhöhe in Meter, siehe Festsetzung durch Planzeichen**  
 Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Stützung der OK RF gelten die Festsetzungen in Ziffer II 2.3.

**2.3 Bezugspunkt für die Stützung der OK Rohfußboden im Erdgeschoss:**  
 Der Bezugspunkt wird in Meter über Normalhöhen Null festgesetzt und ist für die Stützung der OK RF im Erdgeschoss heranzuziehen. Von der festgesetzten Bezugshöhe darf um maximal 0,40m abgewichen werden.

#### 3. Bau- und Nutzungsgrenzen, Bauweise, Gestaltung

**3.1 Baugrenzen**  
 Die festgesetzten Baugrenze darf ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 6 Abs. 6 BayBO überschritten werden.

**3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baugrenzen**  
 Die Nutzungsgrenze gemäß Ziffer 1.3.2 definiert Bauraume mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen.

**3.3 Abweichende Bauweise (a), Abstandsflächen**  
 Zulässig ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudeausbauten von mehr als 50m. Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Vorgaben nach Art. 6 der BayBO zu errichten.

**3.4 Gestaltung**  
 Die Sätzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes" der Gemeinde Oberaudorf kommt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zur Anwendung. Es gelten folgende Festsetzungen:

**3.4.1 Dachform / Dachgestaltung:**  
 Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig. An allen Dachflächen ist die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Solarzellen und PV-Module sind aufgeständert bis 30° zulässig. Auf den Dachflächen im Baufeld GE 02 ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Unbefestigte, meisteckige Dachflächen oder Regenwasserentläufe sind unzulässig. Dazu zählt insbesondere die Verwendung von zinker-, zink- oder bleihaltigen Materialien.

**3.4.2 Fassadengestaltung:**  
 In den Baufeldern GE 01.1 und 2 sind Fassaden aus Beton- und Aluminumelementen in den weißen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig. In den Baufeldern GE 02.1 und 2 sind die Fassaden aus Holz-, Glas und Betonelementen zulässig. Weitere Angaben regelt der VEP sowie der Durchführungsvertrag.

**3.4.3 Einfriednungen:**  
 Einfriednungen sind bis zu einer Höhe von 2,20m, gemessen aber der Oberkante des hergestellten Geländes bis zur Oberkante des Zauns zulässig. Diese sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodentfreiheit von mind. 15cm zu errichten, um Kleintieren eine Querung zu ermöglichen.

**3.4.2 Fassadengestaltung:**  
 In den Baufeldern GE 01.1 und 2 sind Fassaden aus Beton- und Aluminumelementen in den weißen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig. In den Baufeldern GE 02.1 und 2 sind die Fassaden aus Holz-, Glas und Betonelementen zulässig. Weitere Angaben regelt der VEP sowie der Durchführungsvertrag.

**3.4.3 Einfriednungen:**  
 Einfriednungen sind bis zu einer Höhe von 2,20m, gemessen aber der Oberkante des hergestellten Geländes bis zur Oberkante des Zauns zulässig. Diese sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodentfreiheit von mind. 15cm zu errichten, um Kleintieren eine Querung zu ermöglichen.

#### 4. Verkehrsflächen

**4.1 Zufahrten und Ausfahrten:**  
 Zufahrten in das Gewerbegebiet und Ausfahrten daraus hinaus, sind ausschließlich in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig. Die Zufahrten zu den Anliegergrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sind durch die Festsetzung nicht betroffen. Im Falle einer Nutzungsänderung auf den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen von Landwirtschaft in Richtung Gewerbe ist die Errichtung von maximal zwei zusätzlichen Zufahrten entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs zulässig.

#### 5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

**5.1 Flächen für Nebenanlagen**  
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen gemäß Ziffer I 5 zulässig.

**5.2 Flächen für Nebenanlagen, Außenlager**  
 Die Lagerung von Containern ist nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Außenlager" zulässig. Die Höhe der gelagerten Güter darf die zulässige Wandhöhe im Bauwerk GE 01.1 nicht überschreiten. Im übrigen ist die Fläche abhängig von der Lagerkapazität auch als private Verkehrsfläche nutzbar.

**5.3 Flächen für Nebenanlagen, Energieverteilungsanlagen (Trafostation)**  
 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Trafostation mit einer Grundfläche von maximal 32m² und einer maximalen Wandhöhe von bis zu 2,40m zulässig.

**5.4 Pumpstation**  
 Im Geltungsbereich ist die Errichtung einer Pumpstation als unterirdische Anlage zulässig. Oberirdisch ist nur die Kontrolleinheit zulässig.

**5.5 Stellplätze für Pkw:**  
 Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze gemäß Ziffer I 5.1 zulässig. Die Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasenfugenpflaster, -gittersteine etc.) auszuführen. Die Stellplätze sind zur festgesetzten Grünfläche hin mit einem Kantenstein vor Befahren zu schützen. Dabei sind zwischen den Kantensteinen Lücken zum Abfluss des Oberflächenwassers vorzuziehen. Eine Überdeckung der Grünfläche durch die Karosserie bis zum Radstand ist zulässig.

**5.6 Anzahl der Stellplätze:** Auf dem Baugrundstück sind insgesamt mindestens 175 Stellplätze zu errichten. Die Stellplatzeinteilung der Gemeinde Oberaudorf kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zur Anwendung.

#### 6. Grünordnung

**6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Ortsrandeinguindung**  
 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Wildhecke mit Sträuchern und Bäumen anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze der nachfolgenden Liste zulässig. In der Hecke sind mind. zwei Holzhaufen als Nistmöglichkeit entsprechend der Empfehlung in der artenschutzrechtlichen Abschnitzzurückführung (Möhl, 27.06.2024) vorzusehen. Die Strauchschicht ist je nach Entwicklungsstand max. alle 5 Jahre in Reihenverband durch auf-Stock-Setzen zu verjüngen. Die Bäume sind dabei auszusparen.

Baum I: Cotinus, Mindestqualität St 26-20, mind. 1 Baum pro 50m² Pflanzfläche  
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Acer palmatum Spitz-Ahorn  
 Betula pendula Hänge-Birke Quercus robur  
 Sträucher, Mindestqualität Heister, H150-175, Pflanzung im Dreieckverband mit Abstand von 1,50x1,50m  
 Alnus incana Grau-Erle Salix caprea Salix-Wiede  
 Cornus serotina Bixhofer-Hornstrauch Salix elaeagnos Salix-Wiede  
 Corylus avellana Europ. Hasel Salix eleagnos Lavendel-Wiede  
 Crataegus monogyna Weißdorn Salix repens Salix-Wiede  
 Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen Salix purpurea Purpur-Wiede  
 Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster Salix purpurea Salix-Wiede  
 Lonicera xylosteum Röhle Weidenkirsche Salix purpurea Salix-Wiede  
 Prunus spinosa Schöhbe Salix purpurea Salix-Wiede  
 Rhamnus frangula Faulbaum Salix purpurea Salix-Wiede

**6.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Gehölzbestand**  
 Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Entfallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch standortgerechte Baumarten der Ziffer 6.1 zu ersetzen.

**6.3 Baum zu pflanzen:**  
 An den festgesetzten Standorten sind Bäume I Ordnung zu pflanzen. Arten und Mindestqualität sind Ziffer 6.2 zu entnehmen. Die Lage der Bäume darf bis maximal 5m von den festgesetzten Standorten in der Planzeichnung abweichen. Die Bäume sind durch einen Dreieck zu sichern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen.

**6.4 Baum zu erhalten**  
 Die zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Entfallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch standortgerechte Baumarten der Ziffer 6.1 zu ersetzen.

**6.5 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün:**  
 Die festgesetzten Grünflächen sind gärtnerisch mit Stauden oder Halbsträuchern zu gestalten. Eine Ansaat mit artreichem Wildblumenmischungen ist zulässig.

#### 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

**7.1 Ausgleichsflächen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**  
 Externe Ausgleichsfläche 01: 1.505m² der Fläche Nr. 04 "Brünstein" des Ökokoents der Gemeinde Oberaudorf, Fl.-Nr. 1188  
 Externe Ausgleichsfläche 02: 57.655 WP von der ÖkoAgentur München, Gemarkung Aach i. Allgäu, Teilflächen der FlNr. 1534, 1535, 1536

#### 8. Werbeanlagen

**8.1 Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind nur an der Fassade der Hauptanlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Fahnen zulässig.

**8.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit wechselnden Bildern oder mobile Werbeanlagen**  
 sind unzulässig.

#### 9. Flächen für die Wasserwirtschaft: Versickerungsflächen

**9.1 Die Versickerungsanlagen** sind entsprechend dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros ROPLAN, Rosenheim zu errichten. Die Sickeranlagen sind wie in der Planzeichnung festgesetzt mit Bäumen oder Strauchgruppen zu bepflanzen. Dabei ist zwischen der Bepflanzung und der Sickeranlage ein ausreichender Mindestabstand einzuhalten (Bäume mind. 4 m und bei Strauchgruppen 2m beidseitig). Die Verwendung von Wurzelstoppchen ist zu prüfen. Entlang der Südgrenze sind nur Sträucher zulässig. Die Flächen zwischen den Gehölzen sind mit einer extensiven Wiesenummischung mit einem Kräuteranteil von min. 30% anzulegen. Es ist autochthones Saatgut aus der Region UG 17 zu verwenden.

#### 10. Immissionschutz

**10.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes** sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, zu beachten. Insbesondere müssen Lärm erzeugende Anlagenteile entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik aufgestellt, gewartet und betrieben werden.

**10.2 Die Beurteilungspegel, der von allen Anlagen einschließlich des Fahrzeugverkehrs ausgehenden Geräusche, dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten die folgenden, reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:**

Maßgeblicher Immissionsort (IO)	Beurteilungspegel	nach TA Lärm [dB(A)]	
		tags	nachts
IO 01 Auenstraße 19	49	54	39
IO 02 Auenstraße 17	49	54	39
IO 03 Auenstraße 13	49	54	39
IO 04 Auenstraße 11	49	54	39
IO 05 Tiroler Straße 12	54	59	39
IO 06 Tiroler Straße 14	54	39	39

Die Lage der Immissionsorte wird entsprechend der Schallimmissionsprognose der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-1223-236122/02/rev1 vom 10.03.2025 festgesetzt.

**10.3 Das geplante Vorhaben** ist entsprechend den vorgelegten Planunterlagen sowie den Betriebsdaten, wenn in der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0524-236122/02/rev1 vom 10.03.2025 dokumentiert sind, auszuführen und zu betreiben.

Zukünftige Variationen von den aufgeführten Kennwerten und Betriebsdaten sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwertanteile führen. Dies bedarf jedoch jeweils einer schalltechnischen Überprüfung (rechnerischer Nachweis).

**10.4 Folgende Schalleistungspegel der ins Freie abstrahlenden Anlagenteile dürfen nicht überschritten werden:**

Quelle	Schalleistungspegel [dB(A)]
Baubauabschnitt I – Umluftgeräte	in Summe 71
Baubauabschnitt I – Be- und Entlüftungsgert	78
Baubauabschnitt I – Lackieranlage Kamin	85
Baubauabschnitt I – Wärmepumpe	82
Baubauabschnitt II – Be- und Entlüftungsgert	78
Baubauabschnitt II – Wärmepumpe	82

Variationen von den aufgeführten Kennwerten sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwertanteile führen. Dies bedarf jedoch jeweils einer schalltechnischen Überprüfung (rechnerischer Nachweis).

**10.5 Für das Bauvorhaben (Baubauabschnitt I und II) sind folgende Schallschuttmassnahmen der Umfassungsbauweise einzuhalten:**

Bezeichnung	bewertetes Schallschuttmass [dB]
Oberfläche	20
Fenster	26
Hallentore	20
Dach	35
Baubauabschnitt I Fassade Produktionshalle	26
Baubauabschnitt II Fassade Produktionshalle	40

Variationen von den aufgeführten Kennwerten sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwertanteile führen. Dies bedarf jedoch jeweils einer schalltechnischen Überprüfung (rechnerischer Nachweis).

**10.6** Nachts sind die Tore der Produktionshallen geschlossen zu halten und dürfen lediglich kurzfristig zum Betreten oder Verlassen geöffnet werden.

**10.7** Die nördlichen Stellplätze entlang der Auenstraßen dürfen nachts nicht genutzt werden. Dies ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

**11. Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufbauten**

**11.1 Abgrabungen und Aufschüttungen** sind nur zur Anbindung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße zulässig. Die Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig. Geländeprüngungen an den Außengrenzen des Baugrundstücks sind durch Böschungen innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Ziffer I 6.1 auszuführen.

### IV. HINWEISE DURCH TEXT

**1. Bodeneigenschaften:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodeneigenschaften vorliegen, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 StöBodG.

**2. Bodenbelastungen:** Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen Bau- und Umweltschutz Rosenheim GmbH, Juli 2022, "Auenstraße Oberaudorf, orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung, wurden im Untersuchungsgebiet zwei Auffüllungen angetroffen, die durch unrichtigen Aufschichtungen im Bereich des geplanten Bauwerks zu Bodenbelastungen im Sinne des BBodSchG feststellen. Aufgrund des Vorkommens von Auffüllungen ist vor Baubeginn ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erarbeiten und mit den Baubeteiligten abzusprechen. Die Umsetzung des Konzepts ist im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen. Dabei sind auch abbaurechtliche Aspekte mit zu berücksichtigen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in versickerungsfähigen Bereichen außerhalb bzw. unterhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ sind Auffüllungen im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen entsprechend der Sickerwege vollständig bis zum nachweislich versickerungsfähigen Boden zu entfernen. Die Lage der Bäume darf bis maximal 5m von den festgesetzten Standorten in der Planzeichnung abweichen. Die Bäume sind durch einen Dreieck zu sichern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen.

**3. Bodenschutz:** Der belebte Oberboden und ggf. kulturell wichtige Unterboden sind zu sichern, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischzulagern, vor Verfrachtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

**4. 60m Bereich des Ins:** Für heisseitliche Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60m am Ins, besteht eine Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen. Der Auszub im Bereich der Sickerwege ist mit versickerungsfähigen Boden zu versehen, der gleichwohl über ein gutes Filtrationsvermögen gegenüber eingetragenen Stoffen verfügt sowie schadstoff- und filterstabil gegenüber den angrenzenden Böden ist. Die Filterstabilität des wiederzufüllten Bereiches ist gegebenenfalls geotechnisch zu sichern. Hierfür geeignet sind regelmäßig schluffreicher Kiesand.

**5. Bodenschutz:** Der belebte Oberboden und ggf. kulturell wichtige Unterboden sind zu sichern, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischzulagern, vor Verfrachtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

**6. 60m Bereich des Ins:** Für heisseitliche Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60m am Ins, besteht eine Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen. Der Auszub im Bereich der Sickerwege ist mit versickerungsfähigen Boden zu versehen, der gleichwohl über ein gutes Filtrationsvermögen gegenüber eingetragenen Stoffen verfügt sowie schadstoff- und filterstabil gegenüber den angrenzenden Böden ist. Die Filterstabilität des wiederzufüllten Bereiches ist gegebenenfalls geotechnisch zu sichern. Hierfür geeignet sind regelmäßig schluffreicher Kiesand.

**7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

**7.1 Ausgleichsflächen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**  
 Externe Ausgleichsfläche 01: 1.505m² der Fläche Nr. 04 "Brünstein" des Ökokoents der Gemeinde Oberaudorf, Fl.-Nr. 1188  
 Externe Ausgleichsfläche 02: 57.655 WP von der ÖkoAgentur München, Gemarkung Aach i. Allgäu, Teilflächen der FlNr. 1534, 1535, 1536

#### 8. Werbeanlagen

**8.1 Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind nur an der Fassade der Hauptanlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Fahnen zulässig.

**8.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit wechselnden Bildern oder mobile Werbeanlagen**  
 sind unzulässig.

#### 9. Flächen für die Wasserwirtschaft: Versickerungsflächen

**9.1 Die Versickerungsanlagen** sind entsprechend dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros ROPLAN, Rosenheim zu errichten. Die Sickeranlagen sind wie in der Planzeichnung festgesetzt mit Bäumen oder Strauchgruppen zu bepflanzen. Dabei ist zwischen der Bepflanzung und der Sickeranlage ein ausreichender Mindestabstand einzuhalten (Bäume mind. 4 m und bei Strauchgruppen 2m beidseitig). Die Verwendung von Wurzelstoppchen ist zu prüfen. Entlang der Südgrenze sind nur Sträucher zulässig. Die Flächen zwischen den Gehölzen sind mit einer extensiven Wiesenummischung mit einem Kräuteranteil von min. 30% anzulegen. Es ist autochthones Saatgut aus der Region UG 17 zu verwenden.

**10. Immissionschutz**

**10.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes** sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, zu beachten. Insbesondere müssen Lärm erzeugende Anlagenteile entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik aufgestellt, gewartet und betrieben werden.

**10.2 Die Beurteilungspegel, der von allen Anlagen einschließlich des Fahrzeugverkehrs ausgehenden Geräusche, dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten die folgenden, reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:**

**10.3 Das geplante Vorhaben** ist entsprechend den vorgelegten Planunterlagen sowie den Betriebsdaten, wenn in der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0524-236122/02/rev1 vom 10.03.2025 dokumentiert sind, auszuführen und zu betreiben.

Zukünftige Variationen von den aufgeführten Kennwerten und Betriebsdaten sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwertanteile führen. Dies bedarf jedoch jeweils einer schalltechnischen Überprüfung (rechnerischer Nachweis).

**10.4 Folgende Schalleistungspegel der ins Freie abstrahlenden Anlagenteile dürfen nicht überschritten werden:**

**10.5 Für das Bauvorhaben (Baubauabschnitt I und II) sind folgende Schallschuttmassnahmen der Umfassungsbauweise einzuhalten:**

Bezeichnung	bewertetes Schallschuttmass [dB]
Oberfläche	20
Fenster	26
Hallentore	20
Dach	35
Baubauabschnitt I Fassade Produktionshalle	26
Baubauabschnitt II Fassade Produktionshalle	40

Variationen von den aufgeführten Kennwerten sind zulässig, wenn diese zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwertanteile führen. Dies bedarf jedoch jeweils einer schalltechnischen Überprüfung (rechnerischer Nachweis).

**10.6** Nachts sind die Tore der Produktionshallen geschlossen zu halten und dürfen lediglich kurzfristig zum Betreten oder Verlassen geöffnet werden.

**10.7** Die nördlichen Stellplätze entlang der Auenstraßen dürfen nachts nicht genutzt werden. Dies ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

**11. Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufbauten**

**11.1 Abgrabungen und Aufschüttungen** sind nur zur Anbindung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße zulässig. Die Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig. Geländeprüngungen an den Außengrenzen des Baugrundstücks sind durch Böschungen innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Ziffer I 6.1 auszuführen.

### V. VERFAHRENSVERMERKE

**1.** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2024 örtlich bekannt gemacht.

**2.** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2024 hat in der Zeit vom 31.07.2024 bis 04.09.2024 stattgefunden.

**3.** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2024 hat in der Zeit vom 31.07.2024 bis 04.09.2024 stattgefunden.

**4.** Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2025 bis 05.05.2025 beteiligt.

**5.** Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2025 bis 05.05.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugänglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer 11, Bauamt, Anschrift: Kulfstener Str. 6, 83300 Oberaudorf, während der Öffnungszeiten bereitgestellt.

**6.** Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung ..... festgesetzt.

Gemeinde Oberaudorf, den ..... Bürgermeister .....

Ausgefertigt

Gemeinde Oberaudorf, den ..... Bürgermeister .....

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Oberaudorf, den ..... Bürgermeister .....

### Gemeinde Oberaudorf

#### Landkreis Rosenheim

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung Nr. 48 Gewerbegebiet "An der A93"

erstellt: 14.05.2024 mit Ergänzungen zum Artenschutz vom 19.07.2024  
 geändert: 18.01.2025  
 16.09.2025

Bearbeiterin: Prof. Dr. U. Pröbst-Haider  
 Dipl.-Ing. B. Reiser

Bad Kohlgrub, den 16.09.2025

Dr. Ulrike Pröbst-Haider

Koordinaten: ETRS89 UTM32N  
 Planzeichnung zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gehweg 1  
 82433 Bad Kohlgrub  
 fon 09409/08945-75; fz 830  
 office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com

**AGL**  
 Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH  
 Institut für Ökologische Forschung