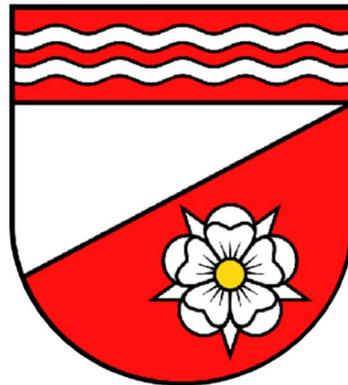


GEMEINDE TACHING

LANDKREIS TRAUNSTEIN



2. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

PTHALWIES IIÍ

BEGRÜNDUNG (§9 Abs. 8 BauGB)

SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

10.04.2024

Der Begründung liegt der die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 10.04.2024 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 15.12.2022 die Aufstellung der 2. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung sollen im Norden des Ortsteiles Tengling (Gemeinde Taching a. See) im Bereich sThalwies%im Anschluss an die bestehende Bebauung drei weitere Bauparzellen entstehen. Der Eigentümer beabsichtigt eine Bebauung für den Eigenbedarf bzw. seine Kinder.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes soll eine geregelte Bebauung im Ortsrandbereich von Tengling ermöglicht werden. Die Erschließung der neuen Parzellen soll über einen Eigentümerweg erfolgen.

Zur Einbindung der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

Die Gemeinde ist seit jeher bestrebt, junge Familien im Gemeindegebiet zu halten. Im vorliegenden Fall handelt es sich nur um eine kleinräumige Erweiterung für den Eigenbedarf in einem durch die bestehende Infrastruktur bereits weitgehend erschlossenem Bereich, der im Flächennutzungsplan bereits seit jeher als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist. Damit kann dem bestehenden Wohnbaulandbedarf wenigstens zu einem Teil nachgekommen werden und die Ausweisung der geplanten Baugrundstücke ist daher unverzichtbar.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in das bestehende Ortsbild ein.

2. Änderungsverfahren

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes können auf einer innerhalb des Siedlungsbereiches gelegenen Freifläche zusätzliche Wohngebäude entstehen. Das Vorhaben stellt daher eine Nachverdichtung innerhalb des Ortsbereiches dar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Nahbereich des Gebietes befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung. Die Größe der nutzbaren Fläche liegt deutlich unter 2 ha. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a** durchgeführt werden kann.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Änderung / Erweiterung befindet sich im Süd-Osten des Baugebietes sThalwies II%im Norden des Ortsteiles Tengling (Gemeinde Taching a. See). Dieser umfasst die Fl.-Nr. 77, 77/4 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 77/5 der Gemarkung Tengling im Gesamtausmaß von ca. 0,26 ha. Das Grundstück ist als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und wird derzeit beweidet. Arten gemäß dem Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden. Das Gelände fällt nach Südosten ab.

Die geplante Erweiterungsfläche ist im Westen, Norden und Osten bereits mit Wohnhäusern bebaut, so dass durch das Vorhaben der bestehende Siedlungskörper sinnvoll ergänzt bzw. baulich genutzt werden kann.

Auf der südlich gelegenen Fl.-Nr. 77/5 befinden sich in einem Abstand von ca. 35 m zum geplanten Wohngebiet Fahrsilos. Das auf Fl.-Nr. 77 geplante Wohnhaus rückt jedoch nicht näher an die Fahrsilos heran als das bestehende Wohnhaus auf Fl.-Nr. 89 (ca. 22 m). Insofern ist davon auszugehen, dass die Fahrsilos aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nicht noch erweitert bzw. näher herangebaut werden können.

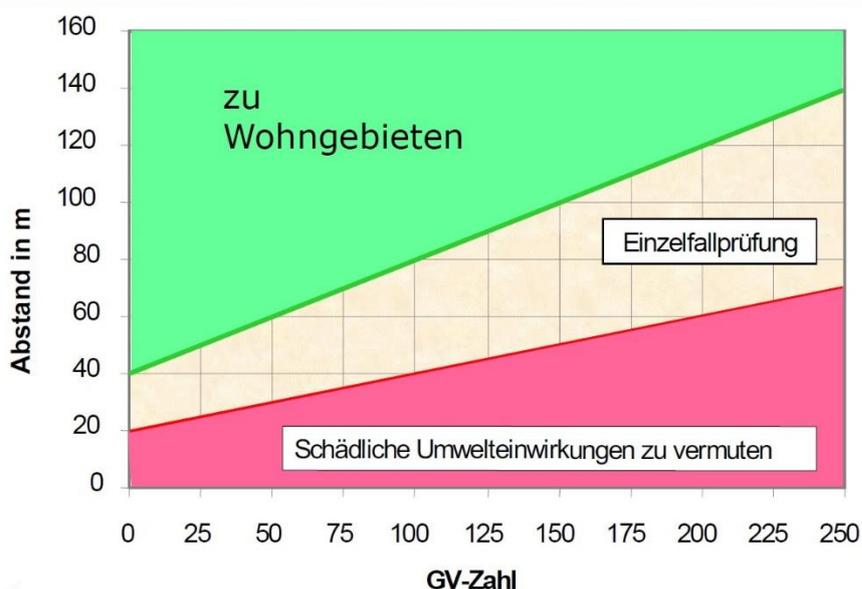
Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung innerhalb des Ortsteiles befindet sich südöstlich auf Fl.-Nr. 69. Die Rinderstallung (ca. 75 GV) liegt östlich von Hausnummer 14

und ist damit mehr als 80 m vom Planungsgebiet entfernt. Die landwirtschaftliche Hofstelle liegt gemäß Flächennutzungsplan im Dorfgebiet und ist durch bestehende Bauten gut vom geplanten Wohngebiet abgeschirmt.

Ein weiterer landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung innerhalb des Ortsteiles befindet sich auf Fl.-Nr. 1 Die Rinderstallung (ca. 110 GV) liegt im westlichen Gebäudeteil von Hausnummer 11 und ist damit mehr als 95 m von der Wohnbebauung entfernt.

Als Beurteilungsgrundlage für mögliche Immissionen kann die Abstandsregelung für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises für Immissionsschutz in der Landwirtschaft herangezogen werden. Demnach liegen beide Stallungen jenseits der Unbedenklichkeitsgrenze. Aufgrund des Abstandes der beiden Hofstellen voneinander ist auch von keiner Summenwirkung auszugehen. Ferner rückt das Bauvorhaben nicht näher an die landwirtschaftlichen Anwesen heran als bereits bestehende Wohngebäude. Es ist somit aufgrund des Tierbestandes und der Entfernung mit keiner wesentlichen Geruchsbelästigung im vorgesehenen Wohngebiet zu rechnen. Ebenso wird der Betrieb durch das Bauvorhaben in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt.

Beurteilung Geruch – Rinder (Allgemeines Wohngebiet, WA)



Im Übrigen sind in einer Entfernung von weniger als 120 m keine weiteren landwirtschaftlichen Anwesen mit Tierhaltung vorhanden. Somit ist von keinem zusätzlichen Konfliktpotential in dem dörflich geprägten Ortsteil auszugehen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über einen Eigentümerweg, der im westlichen Teil bereits besteht und als Zufahrt zu Fl.-Nr. 77/3 dient. Es kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden, so dass eine wirtschaftliche Erschließung gesichert ist. Da der Kanalanschluss über Privatgrundstücke erfolgen wird, wird hinsichtlich der Abwasserentsorgung von den Beteiligten Grundeigentümern eine entsprechende Grunddienstbarkeit notariell vereinbart und im Grundbuch eingetragen.

4. Flächennutzungsplan

Der Erweiterungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Planung ist somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO werden generell ausgeschlossen, da es Ziel der Gemeinde Taching a. See ist, hier insbesondere dringend benötigter Wohnraum zu schaffen. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was im Zusammenhang mit der vorgesehenen Erschließung über einen Eigentümerweg verhindert werden soll.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht das Planungskonzept drei Bauparzellen vor, auf denen insgesamt drei Wohngebäude mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten

errichtet werden können. Wie im bestehenden Gebiet sind nur Einzelhäuser und eine offene Bauweise zulässig.

Um eine möglichst flexible Ausnutzung zu ermöglichen, werden die Baugrenzen großzügig und teils grundstücksübergreifend festgesetzt und verlaufen zu den östlichen und westlichen Grundstücksnachbarn in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze. Zur bestehenden Bebauung im Nordosten und zur privaten Verkehrsfläche ist ein Abstand von 3 m vorgesehen. Im Westen von Parzelle 3 und im Süden von Parz. 5 werden zusätzlich Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 geringfügig höher als im bestehenden Gebiet (GRZ von 0,30) festgesetzt. Hauptgebäude dürfen maximal zwei Vollgeschosse und eine seitliche Wandhöhe von höchstens 6,30 m, gemessen ab der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante, aufweisen. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird bezogen auf Normalnull festgesetzt und ist auf die Höhenlage der Nachbargebäude, die Geländeverhältnisse und die hydrogeologische Situation abgestimmt. Aufgrund des artesisch gespannten Grundwassers sind gemäß Wasserwirtschaftsamt bei der Planung alle Untergrundeingriffe soweit wie möglich zu umgehen bzw. die Eingriffstiefe von Baugruben für die Fundamentierung von Gebäuden auf 1,0 m zu begrenzen. Um im Zusammenhang mit der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens eine harmonische Einbindung in das Gelände zu gewährleisten, ist das an Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,40 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen.

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Hierbei ist zu beachten, dass sich das bisherige Abstandsflächenrecht durch die Novelle der BayBO 2021 umfassend geändert hat. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet nun in der Regel 0,4 H (mind. 3 m), wobei die Höhe von Dachflächen bis zu einer Neigung von 70° zu einem Drittel zur Wandhöhe gerechnet wird. Die Giebelflächen werden nun wie Wandflächen behandelt und somit auch in ihrer reellen Form abgebildet.

In Abstimmung auf den Baubestand und die bereits erfolgten Änderungen dürfen bei Hauptgebäuden Satteldächer eine Neigung von 21° - 29° aufweisen. Diese sind mit rotem bis rotbraunem oder dunklem, kleinteiligem Dachmaterial einzudecken. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind mittig angeordnete, aus der Traufe entwickelte Quergiebel zulässig. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, da bei einer Neubebauung eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden soll. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Dächer von Garagen und Nebenanlagen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vordächer im Erdgeschoss dürfen auch als Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach mit einer Neigung bis zu 15° ausgeführt werden. Bei diesen sind auch andere Dachmaterialien wie z.B. Glas- oder Blecheindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig. Hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Taching am See zu beachten.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung kann eine harmonische Einbindung der Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet werden. Die bisher auf den Fl.-Nrn. 77 und 77/5 festgesetzte Grünfläche wird in Abstimmung auf die nun geplante Bebauung in annähernd gleicher Größe als Grünstreifen im Süden des Baugebietes neu angeordnet. Dadurch kann im Südwesten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend verkleinert werden und an dieser Stelle mehr landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleiben. Im Bereich des Grünstreifens sind standortheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen bzw. ist der bereits vorhandene Baumbestand zu ergänzen und nach Osten fortzusetzen. Durch diese lockere Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen soll ein weicher, harmonischer Siedlungsrand entstehen. Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt sind bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen vorwiegend standortheimische Gehölze der Gehölzartenliste zu verwenden. Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten, sind Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Der Bodenaushub ist schichtgerecht zu lagern und gegebenenfalls wiedereinzubauen. Niederschlagswasser ist sofern es nicht für Regenwassernutzanlagen verwendet wird, soweit als möglich in den Untergrund zu versickern. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist aufgrund des artesisch gespannten Grundwassers nicht erlaubt. Jedes Bauvorhaben

muss beim Landratsamt für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen eine wasserrechtliche Genehmigung beantragen.

Zur Geländeabstufung sind Stützmauern bis zu 0,5 m zulässig. Mehrere hintereinander angeordnete Stützmauern müssen zueinander einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

Einfriedungen müssen soweit als möglich sockellos errichtet werden um die Tierwanderung nicht zu behindern.

6. Immissionsschutz

Da das Baugebiet aufgrund der Nähe zur Staatsstraße 2105 Immissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt ist, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Als Abhilfemaßnahme wird eine grundrissorientierte Bebauung empfohlen. Alternativ können auch passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 durch z.B. den Einbau von Schallschutzfenstern und einer schallgedämmten Lüftungsanlage erzielt werden. Ebenso sind der Einbau von Schiebeläden in Schlaf- und Kinderzimmern, schalldämmende Vorbauten oder zum Lüften von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geeignete Fenster auf den lärmabgewandten Fassaden möglich.

7. Denkmalschutz

Südlich des Baugebietes befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-89-150-39: Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus; Stattlicher Einfirsthof, mit Putzgliederung, erbaut 1904; Adresse: Obere Dorfstraße 11

D-1-89-150-38: Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus; Stattlicher Einfirsthof, mit reicher Putzgliederung und Eisenbalkon, am Giebel bez. 1904.

Adresse: Obere Dorfstraße 9

D-1-89-150-62: Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte; Kriegerdenkmal, über Treppe erhöhte Anlage mit halbrunder Mauer, Figurenschmuck und Inschrifttafeln, um 1920/25; an der Abzweigung Thalwies. Adresse: Tengling

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

8. Grundwasser

Der Erweiterungs-/Änderungsbereich befindet sich in der Nähe des Brunnen Tengling des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Achengruppe. Das Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210804200013 befindet sich westlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 200 m. Der Brunnen Tengling nutzt artesisch gespanntes Grundwasservorkommen. Es ist von einer Erstreckung des Grundwasser-Leiters unter die Bauparzellen auszugehen. Bei Baumaßnahmen könnte, sofern der Untergrund im Bereich der üblichen Gründungstiefen nicht vollständig dicht ist, somit artesisch gespanntes Wasser freigelegt werden. Dies würde zu einem ggf. nur schwer kontrollierbaren Auslaufen von Grundwasser führen.

Aus diesem Grund sowie unterschiedlicher Bodenverhältnisse ist vor jeder Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung mit hydrogeologischem Gutachten vom jeweiligen Bauwerber erstellen zu lassen. Diese Untersuchung dient als Planungsgrundlage für die geplante Bebauung und soll das Risiko, die Deckschicht über dem Arteser zu durchstoßen, ausschließen.

Im Baugebiet ist mit Vernässungen zu rechnen, die durch Abgrabungen im Zuge von Baumaßnahmen noch verstärkt werden könnten. Aufschüttungen sind daher gegebenenfalls Abgrabungen vorzuziehen. Es wird ferner empfohlen, die Gebäude durch geeignete Wahl der Materialien und Verarbeitung gegen aufsteigende Feuchtigkeit zu sichern. Die Errichtung von Sickerschächten und Erdwärmegewinnungsanlagen ist nicht zulässig. Grundwasser darf auch nicht durch Gebäudedrainagen abgeführt und der Grundwasserspiegel dauerhaft gesenkt werden.

Die Errichtung einzelner neuer Gebäude stellt unter Einhaltung der Vorgaben keine potentielle Gefahr für die Trinkwasserversorgung dar.

9. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Straße sThalwies%über einen Eigentümerweg mit kleinem Wendeplatz für PKW.

10. Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an die Ortswasserleitung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

11. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca. 1668 m ²
private Straßenverkehrsfläche	ca. 390 m ²
private Grünfläche	<u>ca. 435 m²</u>
Geltungsbereich	ca. 2493 m ²

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird wie der angrenzende Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Immissionen ist daher nicht zu erwarten.
2. Auf eine maßvolle bauliche Nutzung sowie Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Festsetzungen geachtet. Die angestrebte bauliche Gestaltung fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
3. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung soll eine entsprechende Ein- und Durchgrünung sichergestellt werden, so dass die Einbindung der Bauten in die Umgebung gewährleistet ist.
4. Die zulässigen Nutzungszahlen stellen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher und ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung.

C) Umweltschützende Belange

Die vorliegende Bebauungsplanänderung/-erweiterung dient der Nachverdichtung innerhalb des Ortsteiles und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung im bestehenden Bebauungsplangebiet und den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Grünordnung und zum Grundwasserschutz ist davon auszugehen, dass durch die maßvolle Nachverdichtung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu erwarten sind. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna, Flora, Habitat oder Vogelschutzgebieten.

Taching a. See, den

.....

Stefanie Lang
Erste Bürgermeisterin