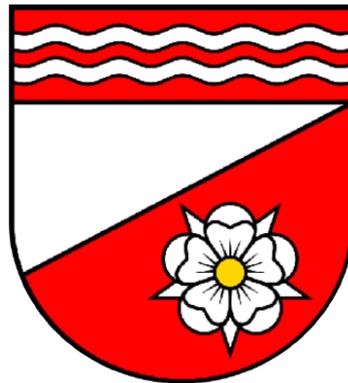


GEMEINDE TACHING AM SEE

LANDKREIS TRAUNSTEIN



BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN

„THALWIES“

3. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG

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

08.05.2024

Der Begründung liegt die Änderung/Erweiterung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 08.05.2024 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 15.12.2022 die Aufstellung der 3. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Thalwies“ beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe

Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfes beabsichtigt die Gemeinde Taching a. See im Ortsteil Tengling eine kleinräumige Erweiterung des bestehenden Baugebietes in Richtung Norden. Die unmittelbar am bestehenden Ortsrand gelegene Fläche soll einer geregelten Bebauung mit Wohnhäusern entlang der bestehenden Verkehrsfläche zugeführt werden. Die Erschließung der neuen Parzellen erfolgt über die bestehende Graf-Törring-Straße sowie eine neu zu errichtende kurze Stichstraße. Damit kann dem bestehenden Wohnbaulandbedarf wenigstens zu einem Teil nachgekommen werden und die Ausweisung der geplanten Baugrundstücke ist daher unverzichtbar um die Abwanderung junger Familien zu verhindern.

Zur Einbindung der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild wird ein Grünordnungsplan erstellt, der in den Bebauungsplan integriert wird.

Städtebaulich stellt die geplante Bebauung eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes dar. Die Fläche ist durch die bestehenden Anlagen infrastrukturell gut erschlossen und im Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit kann dem bestehenden Wohnbaulandbedarf wenigstens zu einem Teil nachgekommen werden und die Ausweisung der geplanten Baugrundstücke ist daher unverzichtbar.

Hinsichtlich der Lage, Nutzung und Ausdehnung fügt sich das Vorhaben städtebaulich in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Ortsbild ein. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Die Gemeinde Taching a. See ist eine der sieben Kommunen der Zukunftsregion Rupertiwinkel, für die im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung das gemeinsame Projekt „Vitalitäts-Check und Flächenmanagement Datenbank“ durchgeführt wurde. Die Kommunen erfassten mit der Flächenmanagement-Datenbank ihre Innenentwicklungspotenziale wie beispielsweise Baulücken, leerstehende Wohngebäude, Hofstellen oder Gewerbebrachen. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass insgesamt nicht unerhebliche Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind, die kurz-, mittel- und langfristig ein Potenzial für die Teil-, Nach- oder Neunutzung bilden können. Dies ist jedoch in einem hohen Maße von den Interessen und der Bereitschaft der meist privaten Eigentümer abhängig. Der Gemeinde Taching a. See ist es somit durchaus bewusst, dass für eine vorausschauende und nachhaltige Planung der Gemeinde die Entwicklung „Innen statt Außen“, also die Vitalisierung der Innenbereiche maßgeblich ist. Dennoch ist es aufgrund der hohen Nachfrage der ansässigen Bevölkerung nach Wohnraum, unvermeidlich zusätzliche Baugrundstücke auszuweisen. Ziel ist es, eine Abwanderung insbesondere der jungen Generation zu verhindern und den bestehenden guten sozialen und kulturellen Zusammenhang zu erhalten und weiter zu fördern. Daher beabsichtigt die Gemeinde eine maßvolle Baugebietserweiterung am nördlichen Ortsrand von Tengling für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die ortsan-

sässige Bevölkerung. Hierfür werden in beschränktem Maß landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und daher seit jeher für eine künftige Bebauung vorgesehen. Die gesamte geplante Bebauung liegt an einer bereits vorhandenen Verkehrsfläche und ist somit weitgehend erschlossen. Dadurch kann eine flächensparende Siedlungsentwicklung gewährleistet werden. Ferner stellt die kleinräumige Arrondierung des Ortsteiles Tengling eine maßvolle Entwicklung des Hauptsiedlungsgebietes dar und steht somit den Zielen der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums nicht grundsätzlich entgegen. Ziel ist es, in dem relativ kleinräumig ausgewiesenen Wohngebiet einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine an das Landschafts- und Ortsbild angepasste maßvolle bauliche Entwicklung am Ortsrand zu ermöglichen. Der Versiegelungsgrad soll möglichst gering gehalten werden, damit die natürliche Funktion des Bodens größtmöglich erhalten bleibt. Auf eine entsprechende Eingrünung des Baugebietes wird geachtet.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

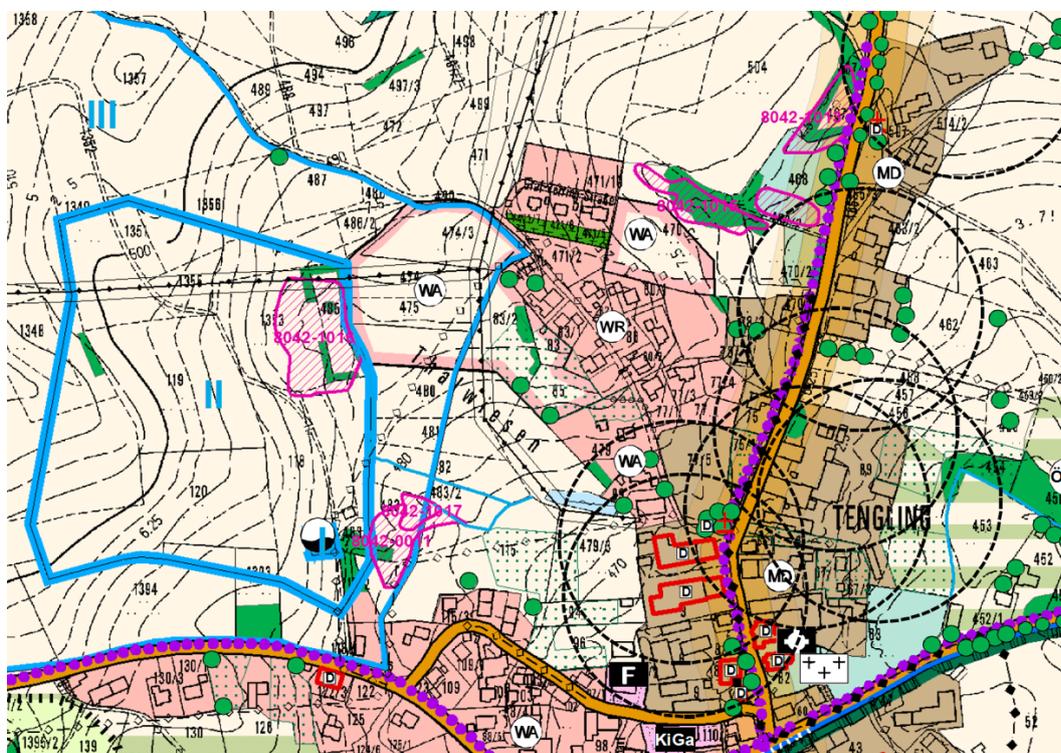
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich des Ortskernes von Tengling an der Graf-Törring-Straße und umfasst die Fl.-Nr. 471/10, 471/11, 471/12 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 471 der Gemarkung Tengling im Gesamtausmaß von ca. 0,28 ha.

Das Planungsgebiet war bisher teils als Wiese intensiv landwirtschaftlich und teils als private Grünflächen mit mehreren Nebenanlagen genutzt. Im Norden und Nordwesten wird das Gebiet durch landwirtschaftliche Wiesen begrenzt. Im Osten grenzt eine extensiv genutzte Wiese mit einem Feuchtbiotop an. Südlich des Planungsgebietes schließt ein Wohngebiet an.

In einem Umkreis von 120 m sind keine landwirtschaftlichen Anwesen mit Tierhaltung vorhanden. Somit ist von keinem zusätzlichen Konfliktpotential in dem ländlich geprägten Ortsteil auszugehen.

4. Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan

5. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.1. (G)) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18: B II 3.2 (Z)) soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und ressourcenschonend erfolgen, indem sie sich vorwiegend an der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert sowie eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur gewährleistet.

Da die vorliegende Planung eine Bebauung entlang einer bestehenden Verkehrserschließung am Ortsrand vorsieht ist eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gegeben. Dadurch kann den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes weitgehend entsprochen werden.

6. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Der bestehende Bebauungsplan sah eine am äußeren Siedlungsrand liegende Verkehrserschließung mit Wendepplatz vor. Die Erschließungsstraße ist bereits errichtet und dient der südlich gelegenen Wohnbebauung. Auf die Errichtung des Wendepplatzes wurde verzichtet und stattdessen wurde die Graf-Törring-Straße bis zur Oberen Dorfstraße weitergeführt. Der bisher festgesetzte Wendepplatz kann somit entfallen. Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur zu gewährleisten soll nun an der nördlichen Seite der Graf-Törring-Straße eine weitere Wohnbebauung für die örtliche Bevölkerung ermöglicht werden. In späterer Folge soll gegebenenfalls eine Baugebietserweiterung in Richtung Norden sowie Nordwesten möglich sein. Daher wird abweigend von der bestehenden Verkehrserschließung eine kurze Stichstraße vorgesehen.

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 benötigten Wohnraum zu schaffen. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Wohngebiet verhindert werden soll.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur sieht das Planungskonzept 3 bis 5 Bauparzellen vor, auf denen insgesamt drei Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) errichtet werden können. Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise erlaubt.

Um eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan großzügige und grundstücksübergreifende Baugrenzen vor. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 5 m einzuhalten um eine ansprechende Vorgartengestaltung zu ermöglichen. Zum künftigen Ortsrand bzw. zur freien Landschaft ist ein Abstand von 6 m festgesetzt, damit eine entsprechende Ortsrandeingrünung gewährleistet wird. Im Osten der Parzelle 1 und im Westen von Parzelle 3a werden zusätzlich Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist bis zu 1,40 m zulässig sofern die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Stellplätze dürfen auch außerhalb errichtet werden. Hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Taching am See zu beachten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ II von 0,65 zulässig. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen, Zufahrten etc. realisiert werden können. Da aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse keine Unterkellerung zulässig ist, werden auch als Kellerersatzräume möglicherweise weitere Nebenanlagen benötigt.

Die zulässige Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird in Anlehnung an das bestehende Siedlungsgebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m bezogen auf den fertigen Erdgeschossfußboden festgelegt.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird bezogen auf Normalnull festgesetzt und ist auf die Höhenlage der angrenzenden Bebauung, die Geländeverhältnisse und die hydrogeo-

logische 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.

In Abstimmung auf den angrenzenden Baubestand dürfen bei Hauptgebäuden Satteldächer eine Neigung von 21° - 29° aufweisen. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind mittig angeordnete, aus der Traufe entwickelte Quergiebel zulässig. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet um eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Ausnutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. Garagen und Nebengebäude, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vordächer im Erdgeschoss dürfen auch als Flach- oder Pultdach ausgeführt werden.

7. Grünordnung

Zur Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild ist im Norden und Nordosten auf den Privatgrundstücken eine Ortsrandeingrünung herzustellen. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen soll ein weicher, harmonischer Siedlungsrand entstehen. Im Übrigen sind die Baugrundstücke mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum der Gehölzartenliste vorzusehen ist. Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt sind bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen vorwiegend autochthone Gehölze der Gehölzartenliste zu verwenden. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung kann eine harmonische Einbindung der Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet werden.

Um die Bodenfunktion so weit als möglich zu erhalten, ist der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Um die Tierwanderung nicht zu behindern, sind Einfriedungen sockellos zu errichten. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Mehrere hintereinander angeordneten Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zueinander einhalten. Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden schichtgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

Zum Schutz vor Oberflächenwasser ist westlich des Baugebietes ein kleiner Wall vorgesehen, der das Eindringen des Wassers in die Baugrundstücke verhindern kann.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben. Allerdings ist im Baugebiet mit einer schlechten Sickerleistung zu rechnen, so dass ein Entwässerungskonzept zu erstellen ist. Aufgrund des artesisch gespannten Grundwassers sind Sickerschächte unzulässig. Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen sowie von der Erschließungsstraße über Regenwasserkanäle abzuleiten. Um eine dosierte Ableitung zu gewährleisten, sind zur Rückhaltung des Regenwassers zwingend Regenwasserzisternen auf den Baugrundstücken zu errichten und für das Straßenwasser ist ein Stauraumkanal vorgesehen. Von diesen wird das Regenwasser über einen Drosselschacht in einen Entwässerungsgraben östlich des Planungsgebietes geleitet. Dadurch kann auch gewährleistet werden, dass das östlich gelegene Feuchtbiotop auch weiterhin ausreichend mit Wasser versorgt wird.

8. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt im Wesentlichen über die bestehenden Verkehrsanlagen. Diese sind ausreichend dimensioniert und in der Lage zusätzlichen Verkehr infolge der Neuausweisung von Bauparzellen aufzunehmen. Um eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden zu ermöglichen ist eine von der bestehenden Erschließungsstraße nach Norden abzweigende kurze Stichstraße geplant.

9. Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich in der Nähe des Brunnen Tengling des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Achengruppe. Das Trinkwasserschutzgebiet Nr. 2210804200013 befindet

sich südwestlich des Geltungsbereiches. 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.

10. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sowie im näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

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).

11. Umweltschützende Belange

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich das östlich gelegene Biotop Nr. 8042-1015 : „Feuchtbiotop nördlich von Tengling“: Hochwertiges Feuchtbiotop aus Quelle und naturnahem Bachabschnitt, an denen sich Sumpfwald, Großseggenried, Landröhricht und Nasswiese entwickelt haben.

Hauptbiotop: Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (40 %). Weitere Biotoptypen: Landröhrichte (20 %); Sumpfwälder (20 %); Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (15 %); Natürliche und naturnahe Fließgewässer (5 %); Quellen und Quellfluren, naturnah (0 %).“

Die geplanten Gebäude halten einen Abstand von mindestens 20 m und mehr zum Biotop ein. Die zwischen Planungsgebiet und Biotop liegende Grünfläche wird als Wiese extensiv genutzt. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird nach Osten in Richtung des Biotops abgeleitet, sodass auch weiterhin eine ausreichende Durchfeuchtung sichergestellt ist. Während der Baumaßnahmen ist Sorge zu tragen, dass das Biotop nicht beschädigt oder beeinträchtigt wird. Insofern ist von einer Gefährdung des Biotopes durch die geplante Bebauung nicht auszugehen.

12. Erschließung

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

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

Das Niederschlagswasser wird, soweit es nicht versickert werden kann, über einen Regenwasserkanal abgeleitet.

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

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

13. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca. 1.962 m ²
Private Grünfläche	ca. 549 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	<u>ca. 292 m²</u>
Geltungsbereich	ca. 2.803 m ²

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Das Planungsgebiet wird wie das südlich angrenzende Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Immissionen ist hier 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 Erschließung erfolgt überwiegend durch die bestehenden Anlagen, so dass eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben ist.
5. Der unbeschadete Fortbestand des östlich gelegenen Biotops ist aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen gewährleistet.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem dringenden Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung nachgekommen werden.

Städtebaulich stellt die geplante Bebauung eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes dar. Die Fläche ist durch die bestehenden Anlagen infrastrukturell gut angebunden und kann hinsichtlich ihrer Lage, Nutzung und Ausdehnung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Die Ausweisung der Bauparzellen entspricht somit dem Grundsatz sparsamen Flächenverbrauchs bei Baugebietsausweisungen, weil die bereits vorhandene Erschließungsstraße (Graf-Törring-Straße) als Zufahrt zu den Baugrundstücken genutzt werden kann.

Die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erfolgt durch Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, den Zielen der Regional- und Landesplanung ist ferner der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Taching a. See zu beachten. In diesem ist der Erweiterungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013, Stand 2023) liegt die Gemeinde Taching a. See im allgemeinen ländlichen Raum in der Region 18 Südostoberbayern. Grundlegendes Ziel (Z 1.1.1 LEP) ist es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und

Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu erhalten. Wesentliche Ziele der Siedlungsentwicklung (G 3. LEP) sind bedarfsorientierte und flächensparende Baulandausweisung zu Siedlungs- und Verkehrszwecken unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten. Durch kompakte Siedlungsformen soll der Energieverbrauch reduziert sowie die Nutzung energieeffizienter Versorgungssysteme begünstigt werden.

Außerdem soll der ländliche Raum u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann. Zudem soll seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur sowie seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt bewahrt und gestärkt werden. (G 2.2.5 LEP).

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) liegt Taching a. See im allgemeinen ländlichen Raum. Hier sollen insbesondere die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden (A II.1. G RPL).

Westlich bis Südwestlich des Planungsgebietes erstreckt sich ein großflächiges wasserwirtschaftliches Vorranggebiet. Hier soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden (B IV 2.2. Z RPL). Eine Beeinträchtigung ist daher durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Boden

Die Gemeinde Taching gehört mit ihrem Umland zu der naturräumlichen Haupteinheit „Salzach – Hügelland“. Die Landschaftsstruktur wurde im Wesentlichen durch die formenden Prozesse des Salzachgletschers in der letzten Eiszeit (Würm) und den anschließenden Zerfallsprozessen geprägt. Der Endmoränenkomplex ist gekennzeichnet durch ein Feinrelief mit Todeislöchern.



Der Ortsteil Tengling ist auf altpleistozänen Ablagerungen im Auenbereich, würmzeitlichen Niederterrassen und Jungmoräne mit Endmoränenzügen gelegen. Das Planungsgebiet selbst befindet sich auf einem würmzeitlichen Moränenzug. Der Untergrund ist überwiegend kiesig bis blockig, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrix-gestützt).

Auf diesem überwiegend sandig-schluffigem Lehm haben sich Para-Braunerden bzw. Braunerden entwickelt. Der Boden im Planungsgebiet ist durch die bisherige Nutzung anthropogen überprägt und unter Dauerbewuchs. Dieser weist somit keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf. Diese Böden sind durch eine Wasserbeeinflussung bzw. artesisch gespanntes Grundwasservorkommen gekennzeichnet.

Ausschnitt aus der digitalen Geologischen Karte von Bayern

Es ist von einer Erstreckung des Grundwasser-Leiters unter die Bauparzellen auszugehen. 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 Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Gelände steigt von Osten nach Westen leicht an.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Anlagenbedingt wird durch die geplanten Baumaßnahmen ein Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung kann der Boden seine vielfältigen Funktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei Grundwasserneubildung nicht mehr erfüllen. Da die Erschließung im Wesentlichen über bereits bestehende Verkehrsanlagen erfolgt, entsteht hierdurch nur wenig zusätzliche Flächenversiegelung.

Durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung und der Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich von privaten Zufahrten und Stellplätzen kann das Ausmaß der Auswirkungen reduziert werden.

Eine Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu befürchten.

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der zu erwartenden teilweisen Neuversiegelung des Untergrundes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Wasser

Im Planungsgebiet selbst liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. In der Umgebung sind keine Heilquellen vorhanden.

Westlich bis Südwestlich des Planungsgebietes liegt ein Trinkwasserschutzgebiet (Gebietskennzahl 2210804200013) sowie ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Der Brunnen Tengling nutzt artesisch gespanntes Grundwasservorkommen. Es ist von einer Erstreckung des Grundwasser-Leiters unter die Bauparzellen auszugehen. Aus diesem Grund ist vor jeder Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung mit hydrogeologischem Gutachten vom jeweiligen Bauwerber erstellen zu lassen. Im Baugebiet ist die Errichtung von Kellern unzulässig. Die Eingriffstiefe von Baugruben für die Fundamentierung der Gebäude ist auf 1 m begrenzt. Die Errichtung von Sickerschächten und Erdwärmegewinnungsanlagen ist ebenfalls nicht zugelassen.

Das geplante Baugebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich.

Östlich des Baugebietes befindet sich eine kleine Quelle mit einem naturnahen Bachabschnitt. Dieser Bereich ist von der Biotopkartierung Bayern erfasst und darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei Starkregenereignissen ist mit einem Zustrom von Oberflächenwasser aus den höher liegenden Bereichen zu rechnen. Durch die Errichtung eines Walles westlich des Baugebietes soll sichergestellt werden, dass von außen anströmendes Oberflächenwasser nicht ins Baugebiet eindringen kann, sondern gezielt abgeleitet wird.

Das anfallende Oberflächen-/Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken soll nach Möglichkeit breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Da dies wegen der Untergrundverhältnisse voraussichtlich jedoch nur sehr begrenzt möglich sein wird, wird das Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen sowie von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen Regenwasserkanal abgeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Abwasserkanal zugeführt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen, z.B. durch Eintrag umweltgefährdender Stoffe in das Grundwasser sind nicht zu befürchten. Ein Eindringen der Baukörper ins Grundwasser ist ebenfalls nicht zu erwarten, da entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Gründungstiefe getroffen wurden. Anlagenbedingt wird durch die teilweise Versiegelung des Untergrundes und die Ableitung des Niederschlagswassers die unmittelbare Versickerung vor Ort etwas verlagert. Der Versiegelungsgrad soll jedoch durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen

und Zufahrten so weit als möglich vermindert werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ist daher nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt ist durch die Wohnnutzung eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ebenso nicht zu befürchten.

Es wird daher aufgrund der geplanten Nutzung, der zu erwartenden Versiegelung und der erforderlichen Ableitung des Niederschlagswassers von bau-, anlagen- und betriebsbedingt mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

2.3 Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Planungsgebietes sind weitgehend unbebaut, überwiegend als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt und in Teilflächen als private Gärten angelegt. Sie weisen keine nennenswerten Gehölzstrukturen auf. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind hier auch keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Im Nahbereich befinden sich auch keine FFH- und Vogelschutzgebiete, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten. Südlich anschließend befinden sich bereits bebaute Gebiete.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Biotop Nr. 8042-1015 : „*Feuchtbiotop nördlich von Tengling. Hauptbiotop: Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (40 %). Weitere Biotoptypen: Landröhrichte (20 %); Sumpfwälder (20 %); Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (15 %); Natürliche und naturnahe Fließgewässer (5 %); Quellen und Quellfluren, naturnah (0 %).*“

Die geplanten Gebäude halten einen Abstand von mindestens 20 m und mehr zum Biotop ein. Die zwischen Planungsgebiet und Biotop liegende Grünfläche wird als Wiese extensiv genutzt. Insofern ist von einer Beeinträchtigung des Biotopes durch die geplante Bebauung nicht auszugehen. Durch die Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung des Grundstückes, auf dem sich das Biotop befindet, soll auch weiterhin eine ausreichende Vernässung und damit der Fortbestand des vorhandenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen gesichert werden.

Auswirkungen:

Durch die Neuausweisung des Baugebietes ergibt sich ein gewisser Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen und damit eine weitere Zunahme baulich genutzter und befestigter Flächen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigung ist daher eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit standortheimischen Gehölzen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Unter Einbeziehung der im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass der derzeitige Erhaltungszustand gewahrt wird bzw. sich nicht verschlechtert.

Insgesamt sind somit bau-, anlagen- und betriebsbedingt für Tiere und Pflanzen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit durch das geplante Baugebiet zu erwarten.

2.4 Mensch und Siedlung

Durch die Schaffung neuer Baugründe für die einheimische Bevölkerung kann dem Engpass am Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden.

Das neue Allgemeine Wohngebiet liegt benachbart zu einem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet im Süden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

Auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung hat das Planungsgebiet für die örtliche Bevölkerung keinerlei Erholungsfunktion.

Im Nahbereich der geplanten Bauvorhaben sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden, so dass diesbezüglich mit keinen unzumutbaren Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.

Auswirkungen:

Baubedingt wird es zu temporären Lärm- und Staubbelastrungen bei der Errichtung der geplanten Gebäude kommen. Anlagen- und betriebsbedingt ist infolge der neuen Wohneinheiten von einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen auszugehen.

Es ist daher sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch und Siedlung auszugehen.

2.5 Klima und Luft

Das Gemeindegebiet von Taching gehört zum Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“. Das Klima ist mäßig kühl. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur liegt zwischen 7° und 8° C, der Jahresniederschlag beträgt 1000 – 1300 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

Charakteristisch für das Klima des Alpenvorlandes sind Stauwetterlagen, aus denen erhöhte Niederschlagsmengen resultieren. Ebenso wird das Klima durch den Föhn geprägt, durch den es oftmals zu einer höheren Anzahl an Sommertagen kommt und die Wahrscheinlichkeit eines vorzeitigen Frühjahrsanfangs gegeben ist.

Der Geltungsbereich stellt kein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine kleinklimatische Ausgleichsfunktion.

Auswirkungen:

Durch die örtlich begrenzte Baulandausweisung am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Tengling werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt und es sind daher auch keine wesentlichen Klimaauswirkungen zu befürchten. Ebenso sind kein Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Eine Luftverschmutzung durch Schadstoffe oder eine großräumige Beeinträchtigung durch Staub ist ebenso nicht zu erwarten.

Somit ist insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet schließt direkt an den bebauten Ortsrandbereich an. Dieser wird derzeit durch die Erschließungsstraße begrenzt. Im unmittelbaren Anschluss an den Ortsrand sowie im geplanten Baugebiet sind derzeit keine erhaltenswerten Grünstrukturen vorhanden. Aufgrund der Größe und Höhe der geplanten Baukörper wird sich das Orts- und Landschaftsbild hier nur geringfügig verändern. Durch die geplanten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung wird die Bebauung nach Norden abgeschlossen.

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Ortsbild für einen kurzen Zeitraum möglicherweise durch Baumaschinen geprägt werden, wodurch sie jedoch nur geringe Auswirkungen ergeben. Das Landschaftsbild wird durch kleinräumige Erweiterung nicht beeinträchtigt. Die geplante Eingrünung trägt zur Einbindung der Neubauten in den bestehenden Siedlungsbereich bei.

Für das Orts- und Landschaftsbild ist daher bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Baugebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist ebenso nichts bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht.

Es ist daher mit keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

3. Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches.

3.1 Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	gering	gering	gering	gering
Orts- u. Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Bedarf an Wohnbauflächen würde weiter bestehen und müsste andernorts gedeckt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Arten und Lebensräume	Überwiegend Intensivgrünland	geringe Bedeutung
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung od. Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
Wasser	schwer durchlässig, Fläche mit geringer Versickerungsleistung	geringe Bedeutung
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrand ohne Eingrünungsstrukturen	geringe Bedeutung
Gesamtbewertung		geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.2 Eingriffsregelung – vereinfachte Vorgehensweise

Wesentliche Kriterien zur Anwendung des **vereinfachten Vorgehens**:

- Das Vorhaben wird der Wohnnutzung dienen.
- Der Geltungsbereich umfasst weniger als 2 ha.
- Es ist ein sehr geringer baulicher Nutzungsgrad zu erwarten (GRZ nicht größer als 0,3).
- Es sind nur Schutzgüter mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.
- Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen.

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	✗	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabenstyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	✗	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <u>allgemeines Wohngebiet</u>	✗	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	✗	<input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	✗	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <u>private Grünflächen, Baumpflanzungen</u>	✗	<input type="checkbox"/>
3.	Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: <u>Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf</u>	✗	<input type="checkbox"/>
4.	Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	✗	<input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	✗	<input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: <u>private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge</u>	✗	<input type="checkbox"/>

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	✘	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	✘	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	✘	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Gebüschgruppen zur Ortsrandeingrünung Art der Maßnahmen	✘	<input type="checkbox"/>

↓ ↓

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Da sämtliche Voraussetzungen für die vereinfachte Vorgehensweise erfüllt sind, ist ein weiterer Ausgleichsbedarf nicht gegeben.

6. Alternative Planungslösungen

Hinsichtlich des Baukonzeptes sind aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrserschließung die Möglichkeiten alternativer Planlösungen etwas beschränkt. Durch die Planung soll ein neuer Ortsrand von Tengling entwickelt werden. Innerhalb Planungsgebietes wurden verschiedene Bauformen in Bezug auf die Nutzbarkeit und die Anpassung an den Geländeverlauf der Baugrundstücke geprüft.

7. Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit sind auch die Auswirkungen von Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes bzw. der Vorgehensweise wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU) herangezogen.

8. Monitoring

Um eine Einbindung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, ist von Seiten der Gemeinde im Jahr nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme die Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der Pflanzmaßnahmen vorzunehmen.

9. Zusammenfassung

Der Ortsteil Tengling liegt ca. 3,5 km nördlich von Taching a. See. Das Planungsgebiet schließt direkt an den nördlichen Ortstrand von Tengling an und sieht eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsstruktur im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung nach Norden vor. Derzeit bildet die Erschließungsstraße den Ortsrand. Am bisherigen Ortsrand sowie im Planungsgebiet sind derzeit keine nennenswerten Grünstrukturen vorhanden.

Die Flächen des Erweiterungsbereiches sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Entlang der bereits bestehenden Verkehrsfläche soll eine geregelte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Das Gelände steigt von Osten nach Westen an. Die Höhensituierung der Gebäude wird auf den Geländeverlauf abgestimmt.

Die Eingriffsfläche wird als Gebiet geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft eingestuft. Aufgrund der möglichen baulichen Nutzung (GRZ unter 0,3) ist mit einem geringen Versiegelungsgrad zu rechnen. Durch die teilweise Versiegelung des Untergrundes wird in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit gerechnet.

Wesentliche Auswirkungen auf Klima, Luft, Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten. Ebenso ist eine Beeinträchtigung von Mensch und Siedlung sowie Kultur- und Sachgüter nicht zu befürchten.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch die Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung sowie durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen weitgehend vermieden werden und werden daher mit einer geringen Erheblichkeit eingestuft.

Da alle Voraussetzungen zur vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ gegeben sind, sind keine weiteren Ausgleichsflächen erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung und andere Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen dieses Bebauungsplanes kompensiert werden können.

Taching a. See, den

.....

Stefanie Lang
Erste Bürgermeisterin