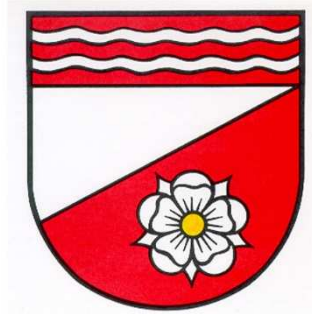


Gemeinde Taching am See

Landkreis Traunstein



Neuaufstellung der
Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung
„Eging“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 06.09.2018

- ENTWURF -

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke.....	3
2	Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation.....	3
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Satzungen.....	4
3	Beschreibung des Satzungsbereiches.....	5
3.1	Lage und Geltungsbereich	5
3.1	Derzeitige Nutzung.....	6
3.2	Boden	6
4	Geplante Bebauung.....	7
4.1	Beschreibung des Vorhabens	7
4.2	Änderungen der derzeit gültigen Satzung.....	7
4.3	Erläuterung zur Planung.....	8
5	Erschließung.....	8
5.1	Verkehr	8
5.2	Energie- und Kommunikationsversorgung.....	8
5.3	Wasserversorgung	8
5.4	Abwasserentsorgung.....	8
5.5	Niederschlagswasser	8
6	Umweltbezogene Auswirkungen und Ausgleich.....	8
6.1	Wasserschutzgebiet.....	8
6.2	Artenschutz	9
6.3	Eingriffsermittlung	9
7	Immissionsschutz	9

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Taching am See hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am _____, auf Antrag von **Ludwig und Katharina Stief, Eging 12, 83373 Taching am See**, die

Neuaufstellung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Eging“

beschlossen.

Die **S-A-K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** wurde mit der Neuaufstellung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beauftragt.

Begründung:

Die Antragsteller wollen im Zuge der Ortsabrundung Baurechte für ihre Kinder schaffen. Geplant ist der Neubau zweier Wohngebäude im unmittelbaren nördlichen Anschluss an den bestehenden Ortskern Egings. Dadurch wird eine Fläche von 0,33 ha, die derzeit teilweise als Obstwiese und teilweise landwirtschaftlich genutzt wird, in den Ortskern einbezogen.

Für den gesamten Ortskern Egings besteht eine rechtskräftige Klarstellungssatzung, einschließlich dreier Änderungen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeinde beschlossen, das oben genannte Vorhaben durch die Neuaufstellung einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung zu behandeln, die gleichzeitig die bisherigen Änderungen ersetzt und in eine Satzung konsolidiert.

Aufgrund der besonderen Lage, sowie der teilweise denkmalgeschützten Bebauung im direkten Umfeld der Einbeziehungsfläche, fanden im Vorfeld umfangreiche Untersuchungen und Abstimmungen mit der unteren Baubehörde im Landratsamt statt. Unter anderem wurde ein Phantomgerüst vor Ort errichtet, um die Auswirkungen zu beurteilen, und darauf basierend die Vorhabenplanung entsprechend geändert.

Das nunmehr geplante Vorhaben berücksichtigt den dörflichen Charakter des Ortsteiles und fügt sich daher ortsplanerisch gut in die Umgebungsbebauung ein. Die Grünordnung und das Landschaftsbild wurden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ebenfalls berücksichtigt. Durch die maßvolle Ergänzung der Bebauung und festgesetzte Ausgleichmaßnahmen auf der Einbeziehungsfläche sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich der derzeit gültigen Satzung im äußeren Bereich der weiteren Schutzzone, sowie zum Teil in der engeren Schutzzone, des Wasserschutzgebietes für die Quelle und den Brunnen bei Eging. Zum weiteren Schutz des vorhandenen Wasserschutzgebietes, ist die südliche Grenze des Geltungsbereiches in der Neuaufstellung leicht verändert, um die engere Schutzzone vollständig zu vermeiden (Verminderung des Satzungsbereiches um 0,15 ha).

2 Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Taching am See liegt im allgemein ländlichen Raum im Landkreis Traunstein. Sie besteht aus den zwei bis zur Gebietsreform eigenständigen Ortsteilen Taching am See und Tengling und grenzt im Osten an den Tachinger See. Die vorliegende Planung bezieht sich auf den Ortsteil Eging, westlich von Taching am See.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt

Neuaufstellung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Eging“ Begründung, Fassung vom 06.09.2018

bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet, und es ist festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll.

Durch die Schaffung neuer Wohnungen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Ortskern Egings, mit sehr geringer Beanspruchung bisher un bebauter Freiflächen, wird die geplante Maßnahme zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen und sie nicht negativ beeinflussen.

2.2 Flächennutzungsplan

Die vorliegende Planung ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taching entwickelt, wo der Ortskern Eging zum größten Teil als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt ist. Der nördlichste Teil des Ortskerns, bzw. die Einbeziehungsfläche, ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Obstwiese dargestellt. Wie im Flächennutzungsplan dargestellt, liegt der Ortskern im äußeren Bereich der weiteren Schutzzone (IIIB), sowie zum Teil in der engeren Schutzzone (II), des Wasserschutzgebietes für die Quelle und den Brunnen bei Eging (siehe Punkt 6.1 unten).

Der Ortskern, dessen Grenzen durch die vorliegende Planung leicht geändert wird, soll künftig als MD gemäß § 5 BauNVO fortgesetzt werden.

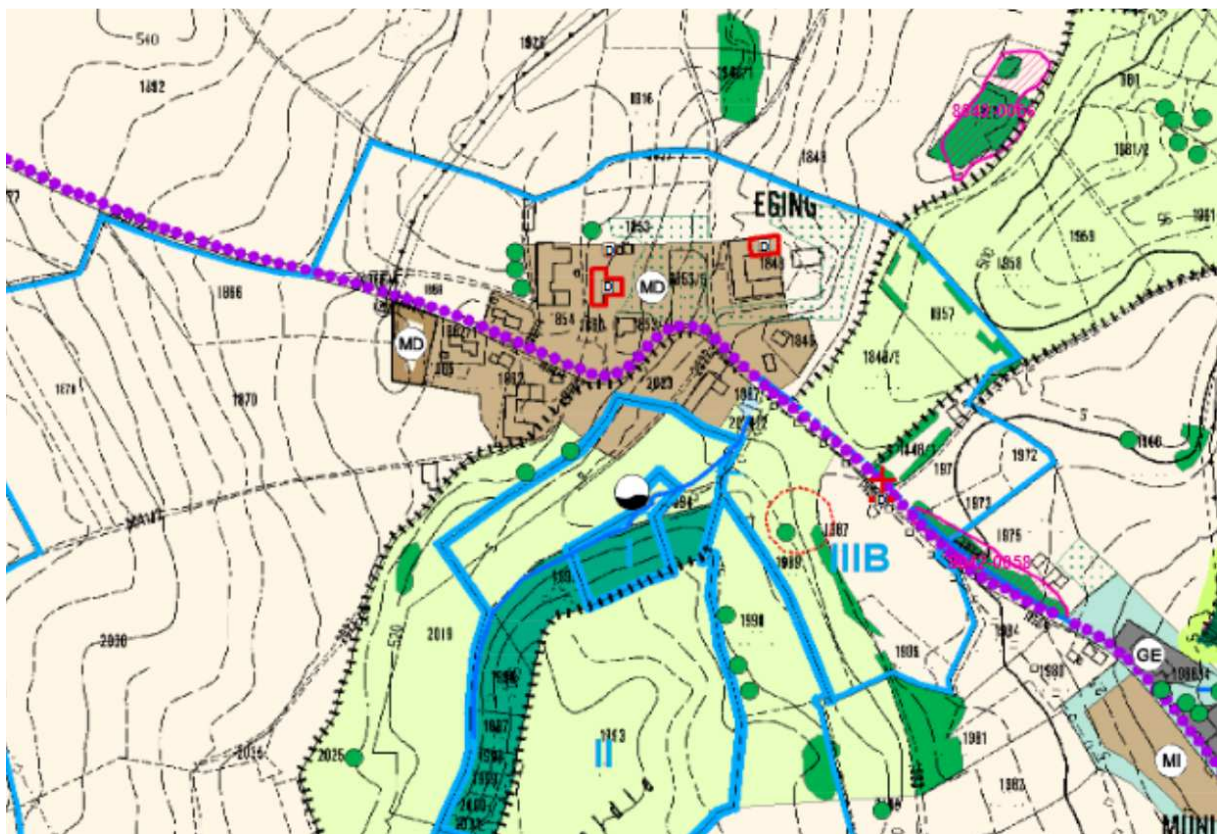


Abbildung 1 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Taching am See (Stand 2012)

2.3 Satzungen

Für den Ortsteil Eging besteht die rechtskräftige „Klarstellungssatzung Eging“ (Stand 1998), einschließlich dreier Änderungen (1. Änderung im Jahr 2002, geändertes Baufenster am Grundstück 18612; 2. Änderung im Jahr 2010, neues Baufenster und geänderte zulässige Wandhöhe am Grundstück 1854/3; und 3. Änderung im Jahr 2011, neues Baufenster und geänderte zulässige Grundfläche und Wandhöhe am Grundstück 1860/1). Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches besteht keine rechtskräftige Satzung, und diese Fläche bildet die Einbeziehungsfläche.

3.1 Derzeitige Nutzung

Die Einbeziehungsfläche wird derzeit teilweise als Obstwiese und teilweise landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Boden

Gemäß Landratsamt Traunstein befinden sich, nach ihren Unterlagen und Kenntnis zum Februar 2018, im Ortskern Eging keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen, und die Grundstücke sind nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen¹.



Abbildung 3 Amtliche Übersichtskarte (Quelle: BayernAtlas)

¹ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 6. Februar 2018



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücksgrenzen (Quelle: BayernAtlas)

4 Geplante Bebauung

4.1 Beschreibung des Vorhabens

Für die Einbeziehungsfläche ist der Neubau zweier Wohngebäude mit Garage geplant, sowie eines Nebengebäudes für eine Hackschnitzelheizungsanlage. Der Eingriff bedarf einer ökologischen Kompensation, die in Form einer Streuobstwiese nördlich der Wohngebäude ebenfalls innerhalb der Einbeziehungsfläche ausgerichtet wird.

4.2 Änderungen der derzeit gültigen Satzung

Die vorliegende Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung stellt nur kleine Abwandlungen der derzeit gültigen Satzung dar:

- die drei derzeit gültigen Änderungen und die ursprüngliche derzeit auch gültige Satzung werden konsolidiert, und durch die vorliegende Satzung komplett ersetzt.
- eine Fläche im südlichen Teil des Ortskerns von ca. 0,15 ha, innerhalb der engeren Schutzzone (II) des Wasserschutzgebietes und des derzeitigen Satzungsgebietes, wird in der vorliegenden Satzung ausgegrenzt (siehe Punkt 6.1 unten).
- eine Fläche im nördlichen Teil des Ortskerns von ca. 0,33 ha, derzeit außerhalb des Satzungsgebietes, wird in der vorliegenden Satzung einbezogen.
- die Gesamtfläche des Satzungsgebietes wird dadurch von 3,65 auf 3,83 ha vergrößert.
- zur Absicherung der Verträglichkeit der Wohnnutzungen innerhalb des Ortskerns mit den Rinderhaltungsbetrieben in der Nachbarschaft wird das Baufenster auf Flurstücknummer 1853/5 um wenige Meter nach Westen verschoben (siehe Punkt 7 unten). Darüber hinaus wird das Baufenster zweigeteilt, um eine künftige Aufteilung des Flurstückes zu ermöglichen.
- die durch die derzeit gültigen Änderungen unterschiedlichen Festsetzungen in Bezug auf die Wandhöhe werden durch das Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) harmonisiert.

- die Baugestaltung auf der Einbeziehungsfläche wird im Bebauungsplan besonders detailliert geregelt.

4.3 Erläuterung zur Planung

In enger Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, sowie der derzeit gültigen Satzung, ist das Planungsgebiet in der Satzung als MD gemäß § 5 der BauNVO festgesetzt. In der Satzung ist auch das Maß der baulichen Nutzung, einschließlich zulässige Grundfläche und Wandhöhe festgesetzt.

Die bauliche Gestaltung, einschließlich Gebäude- und Dachform, für Haupt- und Nebengebäude, sind in der Satzung festgesetzt, und für die Einbeziehungsfläche besonders detailliert. Es wird eine möglichst ortsübliche Gestaltung angestrebt, wo neue Bauvorhaben an die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft sorgfältig angepasst werden müssen. Aufgrund der besonderen Lage, sowie der teilweise denkmalgeschützten Bebauung im direkten Umfeld der Einbeziehungsfläche, fanden im Vorfeld Untersuchungen und Abstimmungen mit der unteren Baubehörde im Landratsamt statt. Unter anderem wurde ein Phantomgerüst vor Ort errichtet, um die Auswirkungen zu beurteilen, und darauf basierend die Vorhabenplanung entsprechend geändert.

Die Grünordnung und Ausgleichsflächenplanung ist in der Satzung festgesetzt. Durch die für die Einbeziehungsfläche festgelegte Ausgleichmaßnahme (Streuobstwiese nördlich der Wohngebäude, innerhalb der Einbeziehungsfläche) werden negative Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgüter gemildert, und die Ortskernrand angemessen eingegrünt. Durch die Ausgrenzung der engeren Schutzzone des Wasserschutzgebietes, trägt die Planung zu dessen weiteren Schutz bei.

5 Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über das bestehende gemeindliche Straßennetz, das für das Vorhaben ausreichend ist.

5.2 Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung wird durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

5.3 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

5.4 Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt durch einen Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz.

5.5 Niederschlagswasser

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der Satzung beschrieben.

6 Umweltbezogene Auswirkungen und Ausgleich

6.1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der derzeit gültigen Satzung liegt im äußeren Bereich der weiteren Schutzzone (IIIB), sowie zum Teil in der engeren Schutzzone (II), des Wasserschutzgebietes für die Quelle und den Brunnen bei Eging.

Neuaufstellung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Eging“
Begründung, Fassung vom 06.09.2018

In der vorliegenden Planung, ist zum weiteren Schutz des vorhandenen Wasserschutzgebietes, die südliche Grenze des Bereiches leicht verändert, um die engere Schutzzone vollständig zu vermeiden. Dadurch vermindert sich die Gesamtfläche des Geltungsbereiches um 0,15 ha.

Für sämtliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verordnung des Landratsamtes Traunstein über das Wasserschutzgebiet vollumfänglich einzuhalten.

6.2 Artenschutz

Aufgrund der geplanten Bebauung auf der Einbeziehungsfläche müssen fünf bisher vorhandene Obstbäume gefällt und drei weitere Obstbäume versetzt werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte in Bezug auf Vögel und Fledermäuse, wurde das **Büro Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** beauftragt diesbezüglich Stellung zu nehmen.

Die Stellungnahme (siehe Anlage 3) kommt zu dem Schluss, dass die vorhandenen Obstbäume keine Höhlen oder Spalten aufweisen, die sich als Niststandort oder Wochenstube für Vögel bzw. Fledermäuse eignen. Winterquartiere für Fledermäuse können ebenfalls mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Um Konflikte zu vermeiden, darf die Fällung bzw. das Versetzen der drei Bäume nur in der brut- und aufzuchtfreien Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

6.3 Eingriffsermittlung

Der Eingriffsermittlung wird der Leitfaden des Umweltministeriums „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu Grunde gelegt. Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche. Sie wird daher der Kategorie I zugeordnet. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades wird die Eingriffsschwere als Typ B, und der Eingriffsfaktor mit 0,2 festgelegt. Die Ausgleichsflächenplanung ist in der Satzung festgesetzt.

Berechnung Eingriffsfläche: $3.357 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,2 = \text{Kompensationsbedarf } 671 \text{ m}^2$.

7 Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Ortskerns mit den Rinderhaltungsbetrieben in der Nachbarschaft, wurde durch das **Büro hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut**, mit Datum vom 13.06.2018 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage 4).

Die Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass die notwendigen Abstände zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten werden können, und dass kein immissionsschutzfachlicher Konflikt zu erwarten ist. Die notwendigen Abstände sind im Plan dargestellt.

Aufgestellt:

Traunstein, _____ 2018
S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

Taching am See, _____ 2018
Gemeinde Taching am See

Hans Althammer

Ursula Haas, 1. Bürgermeisterin