



Gemeinde Taching am See

Landkreis Traunstein

Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Satzung der Gemeinde Taching am See über die
Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Tengling-Egart

2. Änderung der Innenbereichssatzung Tengling-Egart
zur Erweiterung ihres Geltungsbereichs

Begründung

14.10.2020



Abbildung 1: Blick von Osten auf das Satzungsgebiet

1 Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Im Tenglinger Ortsteil Egart soll die Voraussetzung für den Anbau an ein bestehendes Wohngebäude geschaffen werden. Damit soll die dringend benötigte Erweiterung der Wohnfläche einer bestehenden Wohnung auf dem Grundstück FL.Nr. 463/5 der Gemarkung Tengling durch einen Anbau nach Osten ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Tengling-Egart“, durch welche der im Zusammenhang bebaute Ortsteil festgelegt ist, endet mit der östlichen Gebäudekante des bestehenden Wohnhauses. Die für den Anbau vorgesehene Fläche liegt daher im Außenbereich. Da diese Fläche jedoch durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist, soll sie durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Auf dieser Grundlage kann der vorgesehene Anbau dann als Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Während für den Erlass der Innenbereichssatzung die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan Voraussetzung war, ist dies für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im gültigen Flächennutzungsplan muss daher nicht geändert werden.

Bei der Einbeziehungssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die erforderlichen Ausgleichsflächen oder -maßnahmen sind in der Satzung festzulegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind jedoch nicht erforderlich.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem zur Satzung gehörenden Lageplan festgelegt. Er betrifft eine Teilfläche des mit einem Wohngebäude und einer Garage bebauten Grundstücks FL.Nr. 463/5 der Gemarkung Tengling mit der Hausnummer Egart 2b.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehende Fläche liegt unmittelbar östlich des bestehenden Wohngebäudes. Sie wird im Süden und Norden begrenzt durch die Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Grundstücken FL.Nrn. 462 und 463/2, wobei die südliche Grundstücksgrenze über die gesamte Tiefe der einzubeziehenden Fläche mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude überbaut ist. Nach Osten hin ist die einzubeziehende Fläche eingefasst von einer bereits bestehenden Ortsrandeingrünung.

Die einzubeziehende Fläche ist Teil der das Wohnhaus umschließenden und von der Wohnnutzung geprägten Freifläche. Neben befestigten Terrassenflächen und einem Schwimmbecken ist sie überwiegend als Rasenfläche angelegt. Der als Ortsrandeingrünung angelegte, östlich anschließende Teil des im weiteren als Grünland landwirtschaftlich genutzten Grundstücks ist mit einer Reihe junger Obstbäume und einem dichten Gürtel von Büschen und Sträuchern bepflanzt. Das Gelände fällt im Bereich der Eingrünung zum Grünland hin ab.

Neben der in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche und der als Minimierungsmaßnahme festzusetzenden Fläche der bestehenden Ortsrandeingrünung gehört zum Geltungsbereich der Satzung auch die in der Südostecke des Grundstücks FL.Nr. 463/5 liegende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche.

4 Naturschutz, Artenschutz

Der Geltungsbereich befindet sich weder innerhalb eines Natur-, oder Landschaftsschutzgebietes, noch eines FFH-Gebietes. Die nördliche Begrenzung des Landschaftsschutzgebiets des Wager- und Tachinger Sees liegt in ca. 160 m Entfernung. Die nächstgelegenen kartierten Biotope befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße St 2105. Eine mögliche Beeinträchtigung durch den Inhalt dieser Satzung ist nicht zu erkennen.

Für die Errichtung der durch die Einbeziehungssatzung zulässigen baulichen Anlagen ist lediglich die Entfernung der unmittelbar vor dem Wohnhaus befindlichen Zierpflanzen erforderlich. Alle übrigen Grünstrukturen durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes können damit ausgeschlossen werden.



Abbildung 2: Blick von Südosten auf die einzubeziehende Fläche vor dem bestehenden Wohnhaus

5 Bodenschutz

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Bisher baulich nicht genutzte Flächen werden nur im unbedingt notwendigen Umfang und im Bereich der von der Wohnnutzung geprägter Gartenfläche unmittelbar im Anschluss an das bestehende Gebäude beansprucht.

6 Inhalt

Neben der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehenden Fläche wird in den Geltungsbereich auch die als Eingriffsminimierung zu wertende Fläche der bestehenden Eingrünung und die naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche aufgenommen. Der Geltungsbereich gliedert sich daher in die zwei Teilbereiche A und B.

Aufgrund der Lage und der Größe der einzubeziehenden Fläche ist innerhalb dieser kein weiteres freistehendes Gebäude möglich, sondern lediglich eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes.

Die Einbeziehung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

7 Eingriff- /Ausgleichsregelung

Als Eingriff sind die bisherigen Außenbereichsflächen zu werten, auf denen durch die Einbeziehungssatzung erstmalig eine bauliche Nutzung zulässig wird. Hierfür wird ein Ausgleich erforderlich. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

- Nachdem die bereits im Rahmen der bestehenden zulässigen Wohnnutzung um das Gebäude herum angelegten befestigten Flächen nicht zur Eingriffsfläche gehören, umfasst diese ca. 280 m². Sie stellt sich überwiegend als Rasenfläche mit einigen wenigen Ziergehölzen dar. Als typische Siedlungsfläche ist sie daher der Kategorie I mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen.

Eingriffsfläche: A-1 Freifläche 280 m²

- Der in der einzubeziehenden Fläche mögliche Anbau ist mit einer Grundfläche von ca. 90 m² vorgesehen und kann unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen und Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen auch nicht größer ausfallen. Die sich damit unter Berücksichtigung der Eingriffsfläche ergebende Grundflächenzahl liegt unter 0,35 (90 m²/280 m²). Die Eingriffsschwere entspricht daher dem Typ B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

- Als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme können die Beschränkung auf die bereits durch Wohnnutzung beanspruchte und vorbelastete Fläche sowie der Erhalt der bereits bestehenden Ortsrandeingrünung gewertet werden.

Der Erhalt und die Pflege der in einer Reihe gepflanzten jungen Obstbäume sowie die aus Sträuchern angelegte durchgehende Ortsrandeingrünung werden in der Satzung als Minimierungsmaßnahme festgesetzt. Die entsprechende Fläche umfasst ca. 280 m².

Innerhalb des vorgegebenen Spielraums kann deshalb ein mittlerer Kompensationsfaktor angesetzt werden.

- Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

	Eingriff	Gebietstyp	Kategorie	Faktor	gewählt	Ausgleich	
B-1	Freifläche	280 m ²	B	I	0,2 - 0,5	0,35	98 m ²

Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf gesamt

98 m²

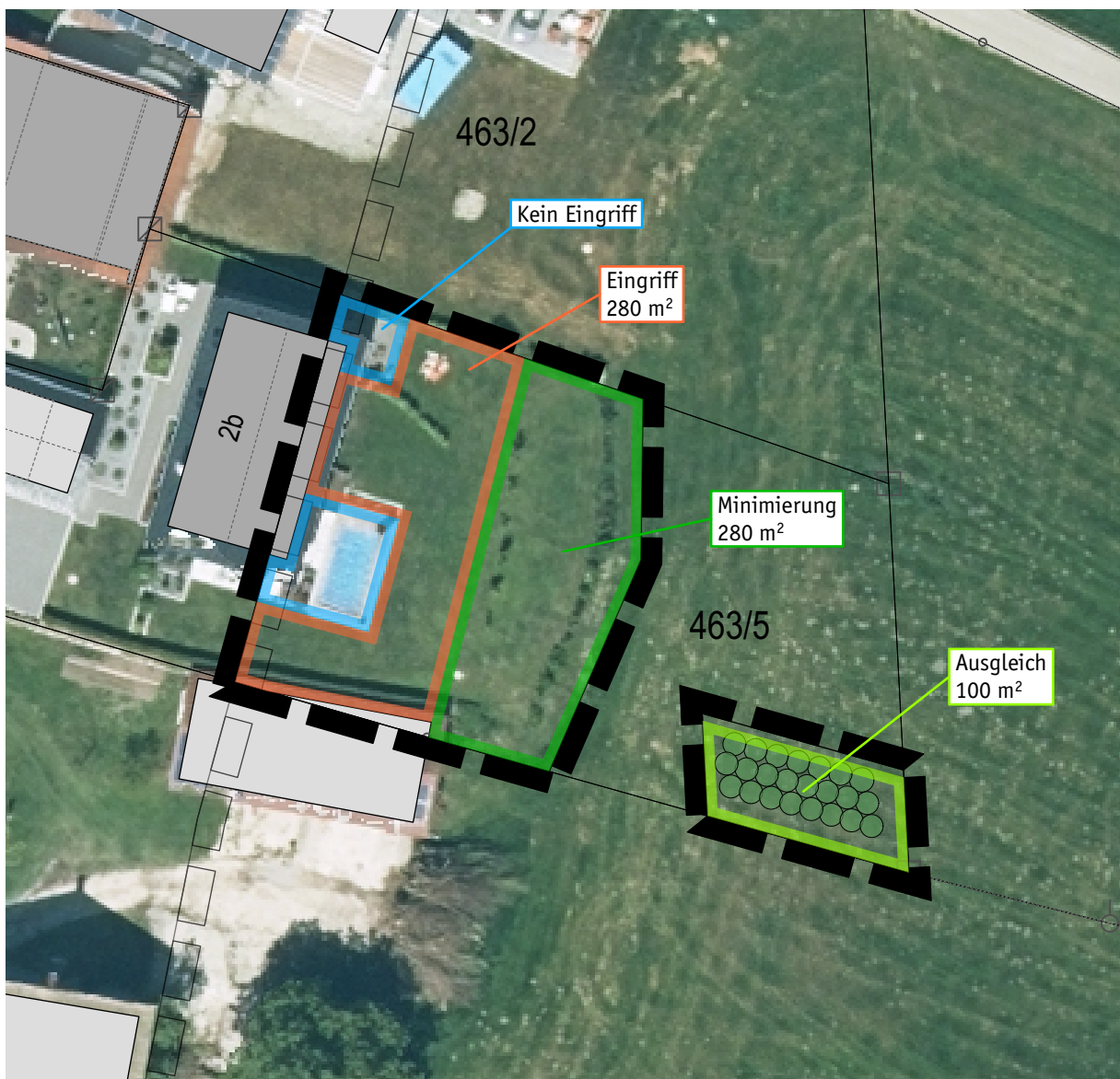


Abb. 3: Lage der Eingriffs- und Ausgleichsflächen (Luftbild LDBV Bayern, Ausgabe 2020)

M 1:500 ^N

- Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche im äußersten Südosten des Grundstücks FL.Nr. 463/5 erbracht. Auf einer Fläche von ca. 100 m² wird im Bereich des bisher intensiv genutzten Grünlands eine dreireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gepflanzt.

Entwicklungsziel ist eine mesophile Hecke. Dabei dürfen nur Pflanzen aus gebietseigener Herkunft verwendet werden. Die zu verwendenden Arten sind in einer Pflanzliste festgesetzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m auf Lücke versetzt mit einem Grenzabstand von mindestens 2,5 m.

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Rückschnitt und auf Stock setzen sind nicht erlaubt. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Jegliche Ablagerung von Unrat oder Kompost im Bereich der Ausgleichsfläche ist untersagt.

Mit der Pflanzung der Landschaftshecke kann durch die Entwicklung eines wertvollen Habitats für Kleinsäuger, Reptilien und Vögel zum einen dem Artenschutz genüge getan werden, zum anderen bindet die Hecke die Bebauung des Ortsteils Egart in die Landschaft ein.



Abb. 4: Blick von Nordosten auf die bestehende Ortsrandeingrünung

8 Immissionsschutz

Da eine zusätzliche neue Wohnnutzung, die näher an der Hofstelle des nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebs liegen würde, als die bereits bestehende Wohnnutzung, durch die Satzung nicht begründet wird, ist von einer gegenseitigen Beeinträchtigung nicht auszugehen. Vorgesehen ist die Erweiterung einer bereits bestehenden Wohneinheit.

9 Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erheblich, da sich der durch die Satzung zulässige Anbau an das bestehenden Gebäude auf die Fläche innerhalb der bereits bestehenden Ortsrandeingrünung beschränkt. Durch deren Erhalt sowie die Pflanzung einer zusätzlichen Landschaftshecke kann die zulässige Bebauung in die Landschaft eingebunden werden.

Taching am See, den

.....
Stefanie Lang, Erste Bürgermeisterin