

Gemeinde Taching
Landkreis Traunstein



Entwicklungssatzung Limberg

1. Änderung

Begründung

Vorentwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 10.08.2022

Projekt: 22016

Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 - 0

1. Anlass und Erforderlichkeit

Limberg ist ein bebauter Bereich im Außenbereich, der noch nicht die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB besitzt.

Im Bereich Limberg soll die Voraussetzung für eine zusätzliche geringfügige bauliche Erweiterung geschaffen werden, die nicht privilegiert ist.

Daher ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erforderlich.

2. Flächennutzungsplan, Regional- und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche als Dorfgebiet dar. Das ist eine Voraussetzung für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung.

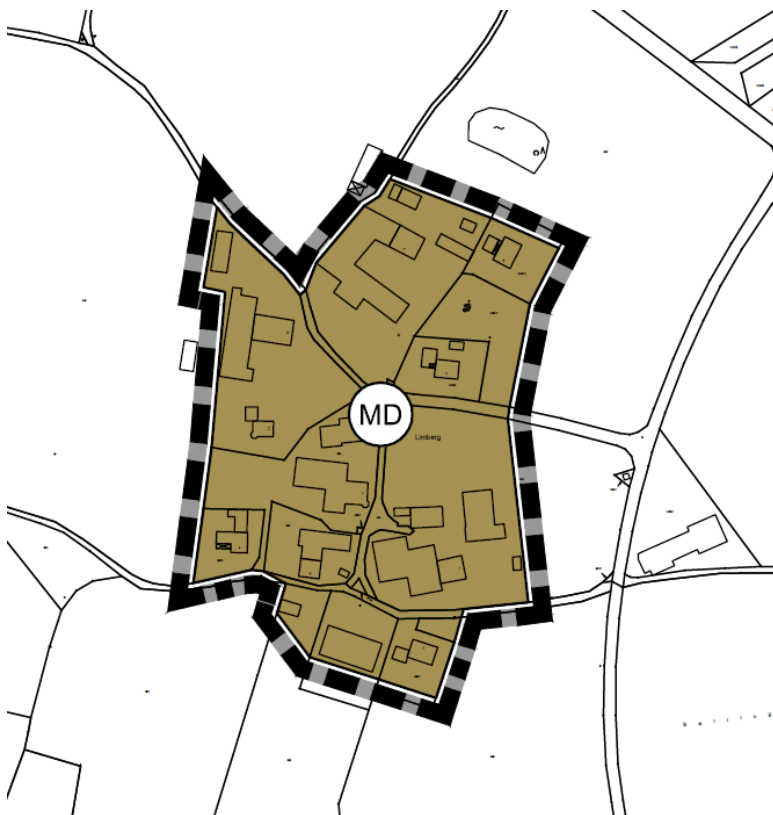


Abb. 1: 1. Änderung Flächennutzungsplan Taching – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde wurde Limberg als Ortsteil mit vorherrschender landwirtschaftlicher Funktion eingestuft.

Taching ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) nicht als zentraler Ort eingestuft.

Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und

- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G)

Es handelt sich hier nicht um neue Bauflächen im Sinne des LEP. Das Anbindegebot des LEP ist hier daher nicht einschlägig.

3. Änderungsbereich

Im Satzungsbereich soll die Möglichkeit für ein zusätzliches Wohngebäude geschaffen werden, dazu muss der Satzungsumgriff geringfügig erweitert werden und dort eine zusätzliche Baugrenze eingetragen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Umgriff entspricht noch der Darstellung des Dorfgebietes im Flächennutzungsplan, wo ja keine parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt.

Im Süden soll das bestehende Wohngebäude erweitert werden. Hierzu muss der Geltungsbereich nicht angepasst werden, die Baugrenze an dieser Stelle muss lediglich erweitert werden.



Abb. 2: bisheriger Geltungsbereich (blau) mit zusätzlich geplanten Gebäuden bzw. Erweiterung (rot) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Die Satzung ersetzt die bisher gültige Satzung der Gemeinde um eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zu haben.

4.3 Auswirkungen der Planung

Immissionsschutz

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Hoock Farny Ingenieure, Landshut ein immissionstechnisches Gutachten TAC-3371-01 mit Datum vom 16.02.2016

erstellt. Dieses wurde durch eine Stellungnahme mit Datum vom 12.01.2017 ergänzt. Beide sind Bestandteil der Begründung.

Auf dieser Grundlage ist festzustellen, dass aus Gründen des Immissionssschutzes keine grundsätzlichen Hindernisse gegen die Aufstellung der Satzung bestehen.

Das Büro Hock Farny Ingenieure kommt in der Stellungnahme vom 12.01.2017 zu dem Ergebnis, dass es für die Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts im Vergleich zum Gutachten von 2016 eine Änderung in der gutachterlichen Prüfsystematik gegeben hat. Zum Zeitpunkt der Erstellung des immissionschutzrechtlichen Gutachtens der Hock Farny Ingenieure war die Abstandregelung für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionschutz in der Landwirtschaft“ außer Kraft gesetzt, weshalb die Rinder- und Pferdebestände der Tierhaltungsbetriebe in Limberg im Rahmen einer Ausbreitungsrechnung berücksichtigt wurden. Laut Stellungnahme von Hock Farny Ingenieure ist in Fachkreisen allgemein bekannt, dass der rechnerische Ansatz zu einer deutlichen Überschätzung des Belästigungspotenzial insbesondere im Nahbereich der Rinder und Pferdehaltungsbetriebe führt. Deshalb ist die o. g. Abstandsregelung (zumindest in Bayern) mittlerweile wieder offiziell als Beurteilungsinstrument zugelassen und soll nach einem Vorschlag der GIRL-Expertengremiums in Form einer Öffnungsklausel auch in der kommenden angepassten TA Luft verankert werden.

Geht man davon aus, dass es sich bei allen bestehenden Wohnhäusern in Limberg um Wohnnutzungen mit landwirtschaftlichen Bezug handelt (Betriebsleiterwohnhaus, Ausstragshaus etc.), so sind diese nach Vorgabe der Geruchsmissions-Richtlinien (GIRL) als sog. „Schicksalsgemeinschaft“ zu betrachten und damit bei einer möglichen Erweiterungsabsicht, unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Einstufung bzw. der Schutzwürdigkeit von Limberg, nicht als maßgebliche Beurteilungspunkte zu betrachten.

Zusammenfassend ist aufgrund des vorliegenden Gutachtens und der Stellungnahmen von Hock Farny festzustellen, dass eine zukünftige Erweiterung der bestehenden Rinder- und Pferdehaltungsbetriebe, insbesondere aufgrund der sich zwischenzeitlich geänderten Beurteilungssystematik (konkret: Wiedereinführung der Abstandsregelung), keinesfalls zum Erliegen kommt. Landwirtschaftliche Betriebe werden künftig im Wesentlichen für die Vergrößerung der Tierhaltung aufgrund der beengten Verhältnisse in Limberg auf Standorte in Richtung „freier“ Außenbereich angewiesen sein.

Im Dorfgebiet ist auf die Belange der land- und forwirtschaftlichen Betriebe und auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen (nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Damit werden bestehende Betriebe gegen unzulässige Einschränkungen abgesichert.

Mögliche Immissionskonflikte durch neue Bauvorhaben können im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens anhand eines konkreten Bauvorhabens geklärt werden. Konflikte sind dann ggf. durch ein Gutachten näher zu untersuchen.

Erst nach Vorliegen aller Genehmigungsvoraussetzungen, wie zum Beispiel vorrangige Rücksichtnahme im Dorfgebiet, kann ein Bauvorhaben genehmigt werden. Außerdem erkannte die Rechtsprechung neben der Pflicht des Bauherrn, rücksichtsvoll zu planen, auch die sog. „architektonische Selbsthilfe“ an, wonach der Bauherr dafür Sorge tragen kann, dass er durch bestimmte planerische und bauliche Vorkehrungen nicht unzumutbaren Geruchsmissionen aussetzt; dazu gehört u. a. eine grundrissorientierte Planung, Anordnung von Öffnungen usw.; ggf. wird im Baugenehmigungsverfahren der Einsatz von einer Lüftungsanlage verlangt.

Eine zusätzliche Wohnbebauung ist grundsätzlich nur dort zulässig, wo keine Immissionskonflikte bestehen bzw. ausgelöst werden. Eine Einschränkung landwirtschaftlicher Betriebe ist daher nicht zu befürchten.

Diese Einschätzung gilt auch für die vorliegende 1. Änderung der Satzung.

Ortsbild

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches stellt sicher, dass eine zusätzliche Bebauung an orts- und landschaftsbildverträglicher Stelle entsteht. Im Übrigen kann eine Neubebauung nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfolgen, die sich zusätzlich nach § 34 BauGB einfügen muss. Gestalterische Einzelfragen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden. Damit ist sichergestellt, dass keine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes stattfindet.

Eingriffsregelung

Eine Eingriffsregelung ist gem. § 34 BauGB nicht anzuwenden.

Ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes liegt nicht vor (keine geschützten Flächen im Sinne Art. 16 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG).

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert im folgenden Kapitel aufgezeigt.

Artenschutz

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Der Vorhabensbereich liegt in der kontinentalen biogeographischen Region (FFH-Richtlinie, BfN 2007). Das Plangebiet liegt nach Meynen & Schmitthüsen (1953) im Naturraum 039 im voralpinen Hügel- und Moorland und gehört zum Großnaturraum „Alpen und Alpenvorland“ (A/AV) der Bayerischen Roten Liste für die Fauna, bzw. im Großnaturraum „Moränengürtel“ (M) der Bayerischen Roten Liste für die Flora.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder geschützte Flächen im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist mit hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanter Arten auszugehen. Im Geltungsbereich liegen ebenfalls geeignete Lebensräume, von einem Vorkommen von Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und europäischen Vogelarten (Heckenbrüter) ist daher auszugehen.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Gehölze stellen einen potentiellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar.

Durch die Entfernung von einigen Gehölzen gehen keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, die zu einer Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen führen. Im Geltungsbereich stehen Bäume und Heckenstrukturen zur Verfügung, um einen möglichen Verlust an potentiellen Nistmöglichkeiten saisonal brütender Vogelarten zu kompensieren.



Abb. 3 Das Bild zeigt den Geltungsbereich (gelb umrandet) und die darin vorkommenden Gehölze die als Nistmöglichkeiten dienen können sind blau umrandet (Quelle: Bayernatlas).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. Wildlende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Gehölze sind zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern und Gelegen gemeinschaftlich geschützter Vogelarten sowie zum Schutz von Fledermäusen nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG zu fällen bzw. zu entfernen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden folgende **konfliktvermeidende Maßnahmen** festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahme:

- **V-01: Gehölzentnahme**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegt der vorgegebene Zeitpunkt für die Rodung zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Taching, den

.....
Stefanie Lang, 1. Bürgermeisterin

F:\PROJEKTE\22016_Erweiterung Limberg\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Satzung Limberg.doc