



Gemeinde Tacherting
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Entwurf

Stand: 19.02.2026

Bebauungsplan „Grundner Feld II - Wohnen mit Bildungscampus“

Die Gemeinde Tacherting erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan „Grundner Feld II - Wohnen mit Bildungscampus“,

in der Fassung vom

als Satzung vom

Innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan „Grundner Feld II - Wohnen mit Bildungscampus“ den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bahnübergänge“ in dessen „Teilbereich 4: Römerstrasse“ vollständig.



Gemeinde Tacherting

Trostberger Straße 9
83342 Tacherting

Tel. 08621 8006-0

gemeinde@tacherting.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	5
A.1	Anlass der Planung	5
A.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen	5
A.3	Innenentwicklung	6
A.4	Verfahren	7
A.5	Lage und Größe des Planungsgebiets	7
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	8
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	14
A.7.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	14
A.7.2	Erschließung und Infrastruktur	16
A.7.3	Brandbekämpfung	17
A.7.4	Denkmalschutz	17
A.7.5	Schutzgebiete und Schutzprogramme	17
A.7.6	Geschützte Arten	18
A.7.7	Boden	19
A.7.8	Oberflächengewässer und Niederschläge	20
A.7.9	Immissionen und Emissionen	21
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	24
B.1	Ziele der Planung	24
B.2	Bebauungsplankonzept	24
B.2.1	Städtebauliches Konzept	24
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	26
B.2.3	Bebaubare Grundstücksfläche	26
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	27
B.2.5	Höhenentwicklung	30
B.2.6	Abstandsflächen	32
B.2.7	Bauweise und Baukörper	32
B.2.8	Nebenanlagen, Garagen und Carports	33
B.2.9	Dächer	34
B.2.10	Solaranlagen	36
B.3	Grünordnungskonzept	37
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	39
B.5	Artenschutzrechtliche Belange	45
B.6	Denkmalschutz	49
B.7	Erschließung und Infrastruktur	50
B.8	Brandbekämpfung	52
B.9	Versickerung, Entwässerung und Starkregenereignisse	53
B.10	Immissionsschutz	56
B.11	Klimaschutz und Klimaadaptation	58
B.12	Wesentliche Auswirkungen der Planung	60
B.13	Flächenbilanz	61
C	Umweltbericht	62
C.1	Einleitung	62
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	63
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	64
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	65
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	71
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	72
C.2.2	Schutzgut Fläche	74

Gemeinde Tacherting

C.2.3	Schutzgut Boden	76
C.2.4	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	79
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	82
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	83
C.2.7	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	84
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	87
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	87
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	88
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	88
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	90
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	90
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	91
C.5.1	Abfälle	91
C.5.2	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	91
C.5.3	Abwasser	92
C.5.4	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	92
C.5.5	Schonender Umgang mit Grund und Boden	92
C.5.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	93
C.5.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	93
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	93
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	94
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	94
C.7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	98
C.7.3	Artenschutzrechtliche Belange	104
C.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	105
C.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	105
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	106
C.11	Datengrundlage	106
C.12	Zusammenfassung	107
C.13	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	108
D	Zusammenfassende Erklärung	110
E	Ausfertigung	110

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 931

Grünordnung / Umweltprüfung**Schelle Heyse Behr**

Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34 83093 Bad Endorf

Tel: 08053-518

la@schelle-heyse.de

Anlagen

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Grundner Feld II“, Gmd. Tacherting, Lkr. Traunstein, Oberbayern

Biologie Chiemgau, Frasdorf; 29.01.2026; 28 Seiten

Baugrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme

Crystal Geotechnik GmbH; Wasserburg am Inn; Projekt-Nr. B 225136; 02.06.2022; 34 Seiten

Starkregenuntersuchung, Bebauungsplan Grundner Feld II, Gemeinde Tacherting, Erläuterungsbericht

cfLab GmbH, Prien a. Chiemsee; 18.02.2026; 43 Seiten

Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz

Hook & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure; Landshut; Projekt-Nr. TAT-4136-02 / 4136-02_E03; 18.02.2026; 56 Seiten

Immissionsschutztechnisches Gutachten - Erschütterungsschutz

Hook & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure; Landshut; Projekt-Nr. TAT-4136-03 / 4136-03_E01; 10.03.2026; 21 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Tacherting sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um dennoch im angemessenen Maße Bauland zur Verfügung stellen und es gerade Ortsansässigen und jungen Familien ermöglichen zu können, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhafte Bleibeperspektiven zu schaffen, wird in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen.

Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll hierbei eine unter Abwägung mit der angrenzenden Bebauung etwas dichtere Baustruktur im Rahmen der geplanten Wohnbauflächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs geschaffen werden. Durch moderate Grundstücksgrößen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete werden die notwendigen finanziellen Aufwendungen für den Grunderwerb reduziert und somit einem breiteren Personenkreis die Möglichkeit auf Wohneigentum gegeben. Zudem soll vor dem Hintergrund des demografischen Wandels insbesondere die Möglichkeit geschaffen werden, kleinere, platzsparende Bauformen wie Doppelhäuser oder auch Geschosswohnungsbau mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten umzusetzen.

Die Flächen sind bereits im Rahmen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2004 als allgemeines Wohngebiet dargestellt, womit die Flächeninanspruchnahme als Wohnbauflächen zwischen dem Flächennutzungsplan und dem gegenständlichen Bebauungsplan bereits korrespondiert und der gemeindlichen Zielsetzung zur Wohnnutzung entspricht.

Darüber hinaus ist zur dauerhaften Sicherung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur voraussichtlich der Neubau der Grund- und Mittelschule erforderlich. Weiter ist auch eine Kindertageseinrichtung erforderlich. Diese Einrichtungen sollen im Rahmen von Neubauten im nördlichen Teil des Geltungsbereichs unterkommen.

In diesem Zusammenhang sollen die dafür notwendigen Parkflächen weitestgehend östlich der Bahnlinie Traunstein - Mühldorf am Inn situiert werden, wofür ein Bereich südlich der Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer als weiterer Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ausgewiesen ist.

Somit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortsteils gestärkt werden sowie langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben. Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes erfolgen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Tacherting am 17.10.2024 gefasst.

A.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen

Der westliche Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2004 bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die geplante, bauliche Entwicklung auf dieser bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entspricht damit grundsätzlich den langfristigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde mit zugleich sinnvoller Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die Flächen schließen dabei unmittelbar an vorhandene Wohngebiete an und können wirtschaftlich an die bestehenden Infrastrukturen angebunden werden. Eine Zersiedelung der Landschaft durch den Bedarf neuer Siedlungsflächen wird dadurch vermieden.

Im Zuge der Weiterentwicklung der gemeindlichen Planungen ist der nördliche Teilbereich mit einer Bruttofläche von rund 1,2 ha als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen, um den örtlichen

Bedarf hinsichtlich des Neubaus der Grund- und Mittelschule westlich sowie einer Kindertageseinrichtung östlich zu berücksichtigen. Dies führt zu einer Reduzierung der im Rahmen des Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächenentwicklung. Der südliche Bereich wird im Sinne der bestehenden Darstellung im FNP weiterhin als allgemeines Wohngebiet entwickelt und dient der Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen, wird jedoch folglich auf eine Bruttofläche (bestehend aus Baugrundstücke zuzüglich hierfür erforderlicher, neuer Erschließungsflächen) von etwa 0,9 ha reduziert.

Insgesamt wird mit der Planung dem bereits durch die Darstellung im FNP dokumentierten bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Rechnung getragen und gleichzeitig durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche weiterhin der Erhalt von örtlichen, sozialen Infrastrukturen hinsichtlich Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuungsangeboten zentrumsnah sichergestellt. Dies steht ebenfalls im Einklang mit den im Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18 formulierten Grundsätzen und Zielen, welche unter A.5 näher erläutert sind.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

In Tacherting bestehen aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale. Es sind diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden, jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundstückseigentümer dem Markt entzogen. Auch sind diese Flächen aufgrund ihrer Größe und Lage nur sehr bedingt für die gewünschte Entwicklung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie eines Neubaus der Grund- und Mittelschule und einer Kindertageseinrichtung im Rahmen eines Bildungscampus geeignet. Somit muss die gegenständliche Ausweisung von Bauland auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum und zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuungsangeboten zu garantieren.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da das Ortsbild in Richtung Westen unter Einbezug des südlich angrenzenden Wohngebietes einheitlich abgerundet wird.

Eine Weiterentwicklung bzw. ein Erhalt des heutigen Schulstandorts erscheint unter Berücksichtigung einer kontinuierlichen Versorgung nicht sinnvoll möglich.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Durch die Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans kommt es gegenüber den umliegenden umfänglichen Landwirtschaftsflächen zu einem Verlust von landwirtschaftlich genutztem Ackerland. Jedoch verbleiben auch nach Umsetzung der Planung in den angrenzenden Bereichen ausreichend große Agrarflächen, welche auch aufgrund ihres Zuschnitts eine angemessene Bewirtschaftung ermöglichen.

Insbesondere ist der Bereich durch die heutige Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

Die für den Parkplatz vorgesehene Fläche östlich der Bahnlinie ist als Wiesenfläche im Siedlungskontext nur bedingt als Grünland landwirtschaftlich nutzbar. Sie ist eher als Verkehrsgrün einzuordnen.

Waldflächen sind durch die hier gegenständliche Planung nicht berührt.

A.4 Verfahren

Das Verfahren wurde ursprünglich nach § 13b BauGB gestartet. Im Rahmen des weiteren Verfahrens und insbesondere der Integration der Gemeinbedarfsflächen in den Geltungsbereich wurde das Verfahren nun als Regelverfahren fortgeführt.

A.5 Lage und Größe des Planungsgebiets



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereiche rot) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Teil des Ortsgebiets von Tacherting, ca. 250 m nordwestlich des Ortszentrums entfernt. Die Flächen westlich der Bahnstrecke sind heute landwirtschaftlich als Ackerland bzw. die Fläche östlich der Bahnstrecke als Verkehrsgrün genutzt.

Im Norden wird der Bereich durch die Römerstraße begrenzt. Im Westen grenzen weitgehend ausgeräumte landwirtschaftlich genutzte Flächen das Gebiet ein. Im Osten der geplanten Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen verläuft der Gleiskörper der Bahnlinie Traunstein - Mühldorf am Inn. Nach Süden schließen Wohnbauflächen mit Einfamilien- und Doppelhäusern an.

Der Geltungsbereich östlich der Gleise wird im Osten durch den Bereich der Gleise, im Norden und Osten durch die Römerstraße (in Teilen Fuß- und Radweg) und im Süden durch Wohnbauflächen begrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 140 und Nr. 140/13 sowie im Norden Teilflächen der Fl.-Nr. 689 (Römerstraße) und im Osten Teilflächen der Fl.-Nr. 114 (Römerstraße). Die Flurstücke befinden sich sämtlich in der Gemarkung Tacherting.

Die Geltungsbereiche umfassen insgesamt eine Größe von ca. 2,26 ha, wobei ca. 2,19 ha westlich und 0,07 ha östlich der Bahnlinie liegen. Die Abmessungen des westlichen Planungsgebiets betragen in ihrer maximalen Ausdehnung ca. 130 m bzw. ca. 170 m (im östlichen Bereich) in Nord-Süd-Richtung und ca. 170 m in Ost-West-Richtung. Das Planungsgebiet östliche der Bahnstrecke hingegen weist eine Ausdehnung bis zu 40 m in Nord-Süd-Richtung und bis zu 30 m in Ost-West-Richtung auf.

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Tacherting als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Auch sind die angrenzenden Gemeinden überwiegend als allgemeiner ländlicher Raum verzeichnet. Nur die südlich angrenzende Stadt Trostberg ist als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Einzelgemeinden“ dargestellt. Die Stadt Trostberg ist darüber hinaus in Verbindung mit der Stadt Traunreut als Mittelzentrum verzeichnet. Des Weiteren ist die nordwestlich angrenzende Gemeinde Taufkirchen Teil der Darstellung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Kreisregionen“ im Landkreis Mühldorf a. Inn.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 0,5 % bis 2030 vorausberechnet.

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem Landesentwicklungsprogramm relevant:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
-> Stärkung des Teilraums durch Wohnraumschaffung sowie Diversifizierung des Wohnraumangebots und die langfristige Sicherung sozialer Infrastruktur
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen [...] geschaffen oder erhalten werden.
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuungsangeboten
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> verdichtete Bauweise in Anbindung an bestehender Erschließung
- 1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
-> Ermöglichung von geeigneten Bauformen für Generationenwohnen
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, [...]
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuungsangeboten
- 2.2.5 (G) Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen [...]
- Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge möglichst zentrumsnah erhalten [...] werden.
-> Sicherung einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung durch Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
-> verdichtete Bauweise in Anbindung an bestehender Erschließung, in Zusammenhang mit dem Hauptort und Abrundung zur bestehenden Siedlungsstruktur
- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
-> Verdichtete Bauweise in Anbindung an bestehender Erschließung
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
-> Potenziale der Innenentwicklung stehen in Tacherting nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung, die hier gegenständlichen Flächen sind zudem bereits im Rahmen des Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]
-> Abrundung des Siedlungskörpers & Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen
- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
-> Es verbleiben ausreichend große Agrarflächen für eine angemessene Bewirtschaftung.
- 8.3.1 (Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen

Regionalplan 18

Die Gemeinde Tacherting befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im allgemeinen ländlichen Raum. Dabei ist der Ort als Grundzentrum verzeichnet.

Die Gemeinden in der Umgebung im Norden, Westen und Osten sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die Stadtgemeinde Trostberg im Süden ist als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Einzelgemeinden“ dargestellt. Die Ortschaften Trostberg und Traunreut sind in Verbindung als Mittelzentrum verortet.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, [...]
- > Sicherung und Entwicklung von zentrumsnahen Flächen zur Wohnnutzung und Gemeinbedarf*
- A I 2.1 (G) [...] Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- > Entwicklung von Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen*
- A I 2.5 (G) Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein.
- > Sicherung einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung durch Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen*
- B I 2.1 (Z) [...] Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. [...]
- An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- > Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge; Beschränkung von Beleuchtungseinrichtungen*
- B II 1 (G) 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.
- > kompakte Bebauung an bestehender Erschließung und in Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers*

- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
-> an die Umgebung angepasste Bauweise in Abwägung mit den Anforderungen der Sonderbauformen (Schule / Kita)
- B II 3.1 (Z) Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. [...]
-> Abrundung des Siedlungskörpers unter Berücksichtigung des Landschaftsbilds
- B III 2.1 (G) Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden.
-> moderate, möglichst dichte Bebauung in Abwägung mit dem akuten Wohnraumbedarf sowie Bedarf für einen neue Schul- und Kitaeinrichtungen, in Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur
- B VIII 2 (Z) Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. [...] Kleinräumig sollen insbesondere schulische Einrichtungen nahe zu Sportstätten gelegen sein.
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung durch und Schaffung von Bildungseinrichtungen mit Anbindung zu bestehenden Sportstätten
- B VIII 3.1.2 (Z) Vor- und außerschulische Einrichtungen, insbesondere Kindergärten, sollen in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.
-> Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung in Zentrumsnähe

Flächennutzungsplan

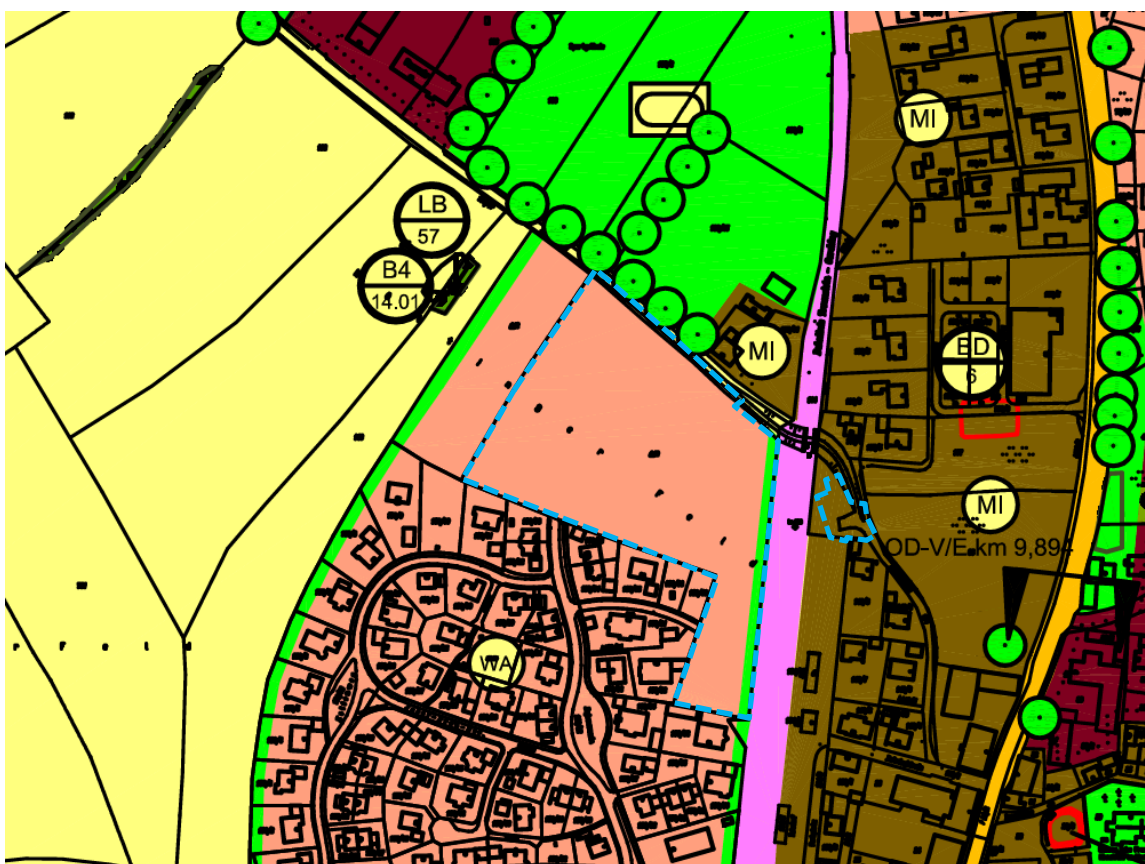


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Geltungsbereiche des gegenständlichen BP blau) - ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich für die Flächen westlich der Bahnstrecke allgemeines Wohngebiet sowie am östlichen Rand Grünfläche dar. Die Fläche östlich der Bahnstrecke ist als Mischgebiet dargestellt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft die Verkehrsfläche der Römerstraße. An diese schließt im Norden die Darstellung von „dominanten, herausragenden Einzelbäumen“ und mit dem Sportplatz eine weitere Grünfläche an. Nordöstlich ist ein Mischgebiet dargestellt.

Im Westen des Planungsgebiets grenzt eine Fläche als allgemeines Wohngebiet, gefolgt von einem Puffer als Grünfläche an. Die weiteren Flächen im Westen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Umgebung im Süden ist durch allgemeines Wohngebiet geprägt. Im Osten, jenseits der Grünfläche verläuft die Bahnanlage, weiter östlich ist Mischgebiet dargestellt, in dessen Bereich sich der östliche Geltungsbereich befindet.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist für den westlichen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ vorgesehen.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit im Bereich der Wohnbauflächen den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Für den Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplans hinsichtlich der Darstellung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche geändert.

Somit ist nach Umsetzung dieser Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Bestehendes Baurecht

Für den Planungsumgriff liegt aktuell nur im nordöstlichen Teil ein Bebauungsplan vor. In diesem Bereich überlagert der hier gegenständliche Bebauungsplan den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnübergänge“ aus dem Jahr 2000 in dessen „Teilbereich 4: Römerstrasse“ im westlichen Bereich um bis etwa 6 m und im Osten um den gesamten östlichen Geltungsbereich.

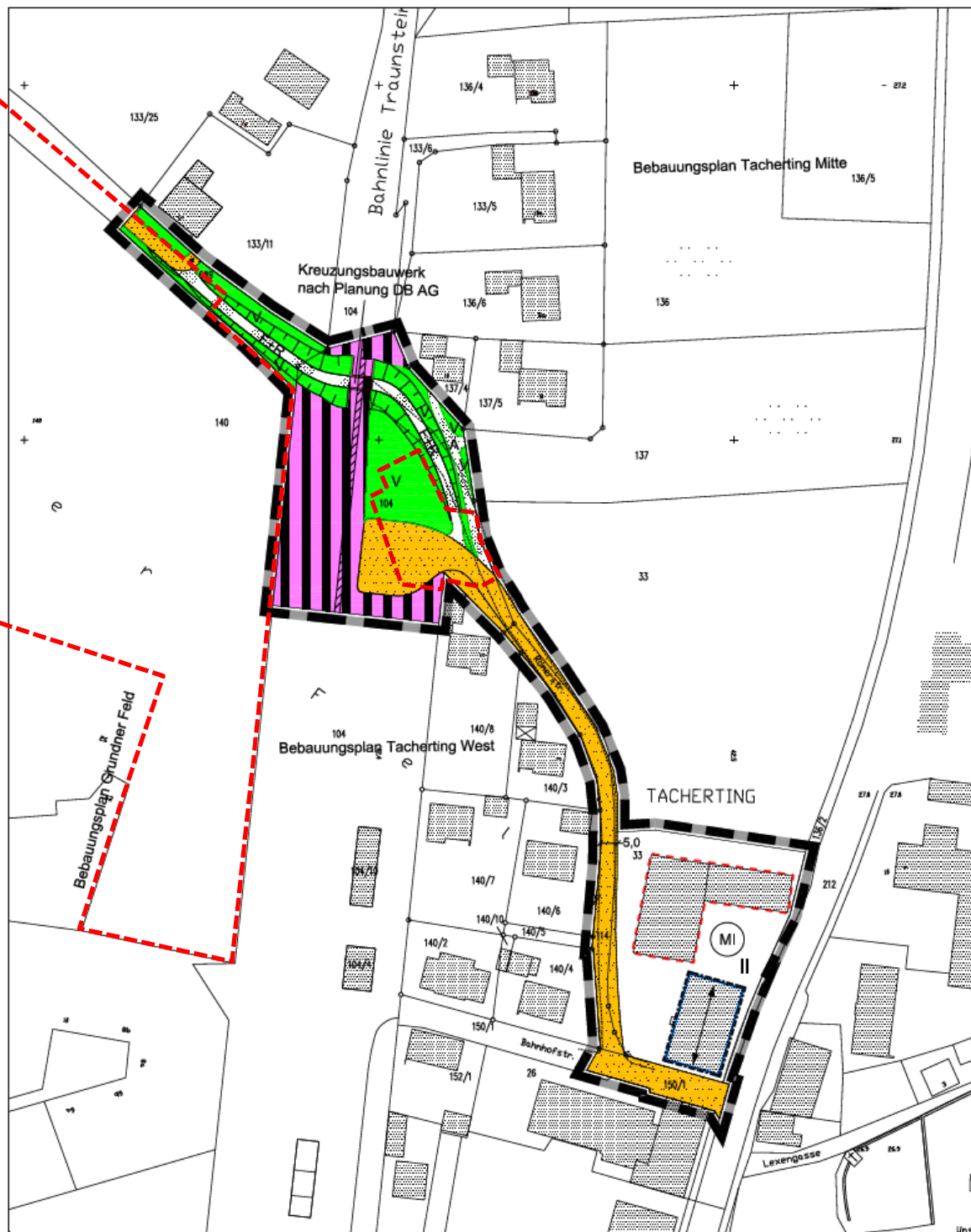


Abbildung 3: „Teilbereich 4: Römerstrasse“ des Bebauungsplans „Bahnübergänge“ der Gemeinde Tacherting (Geltungsbereiche des gegenständlichen Bebauungsplans rot) - ohne Maßstab

Diese Flächen setzt der Bebauungsplan „Bahnübergänge“ als „Strassenverkehrsfläche“, „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuss- und Radweg“, „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerweg“ und „Verkehrsgrünfläche“ fest. Zudem ist ein kleiner Bereich als „Bahnanlagen“ festgesetzt, dieser ist jedoch gegenwärtig innerhalb der Fl.-Nr. 114 dem Teil der Römerstraße zuzuordnen.

Für die übrigen, westlichen Flächen des Geltungsbereichs besteht jedoch kein Bebauungsplan, womit diese Flächen heute als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten sind.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

- Örtliche Bauvorschrift über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)
- Werbeanlagensatzung

A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.7.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet



Abbildung 4: Westlicher Geltungsbereich von Nordwesten (*Wüstinger Rickert - eigene Aufnahme, Oktober 2025*)

Das westliche Planungsgebiet ist heute unbebaut und dient als landwirtschaftliche Nutzfläche, an die nördlich die Römerstraße anschließt (s. Abb. 4). Der Geltungsbereich östlich der Bahnstrecke ist durch Verkehrs- und Erschließungsflächen im Rahmen der Römerstraße und Unterführung sowie angrenzende Grünbereiche geprägt.

Der westliche Geltungsbereich verläuft insgesamt relativ eben und weist im Durchschnitt eine Geländehöhe von ca. 475,5 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016) auf. Im Verlauf von Süden nach Norden steigt das Gebiet dabei von ca. 475,3 m auf 475,6 m ü. NHN an.

In West nach Ost Richtung steigt das Gelände von 475,5 m auf 475,6 m ü. NHN an. Eine kleinere Geländesenke besteht im Nordwesten mit etwa 474,8 m ü. NHN. Die Römerstraße liegt wie der gesamte östliche Geltungsbereich auf einer Höhe um etwa 476,0 m ü. NHN.

Im Norden der beiden Geltungsbereiche besteht eine Unterführung für Fußgänger und Radfahrer unter der Bahntrasse hindurch. Zu dieser Unterführung hin sinkt die Oberkante der Verkehrsfläche ab, wodurch die daran angrenzenden Flächen des Planungsgebiets gegenüber der Verkehrsfläche Böschungskanten aufweisen.

Gehölze innerhalb des Planungsgebiets bestehen nur im östlichen Geltungsbereich. Hier befindet sich im Süden eine kleinere Gehölzgruppe sowie als Einzelbaum eine Eiche ca. 15 m östlich der Bahnstrecke entfernt.



Abbildung 5: Östlicher Geltungsbereich von Südosten (Wüstinger Rickert - eigene Aufnahme, Oktober 2025)

Umgebung

Nördlich des Planungsgebiets verläuft die Römerstraße, die einen Anschluss an das Ortszentrum sowie die B299 bietet. Weiter im Norden des Gebiets, jenseits der Römerstraße, schließt eine parallel zur Straße verlaufende Reihe an Laubbäumen und daran nördlich die Freizeitsportanlage SV Linde Tacherting. Weiter nordwestlich befinden sich die Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Tacherting und des Bauhofs, der Wertstoffhof, Sportsvereinsgebäude sowie Gewerbegebietsflächen. Im Nordosten des Planungsgebiets, jenseits der Römerstraße, besteht zudem ein Einfamilienhaus.

Im Osten befindet sich ein ca. 250 m langer und ca. 14 m breiter in Nord-Süd-Richtung verlaufender Gehölzstreifen mit Laubbäumen, Sträuchern und vereinzelt Beeten sowie eine kleine Hütte, die im Südosten an das Planungsgebiet angrenzt. Hinter dem Gehölzstreifen verlaufen die Gleisanlagen der Bahnstrecke 5730 „Traunstein - Garching (Alz)“. Die Bahnhaltestelle Tacherting befindet sich östlich des Gleisbereichs ca. 100 m von der südlichen Grenze des östlichen Geltungsbereichs entfernt.

Im Süden des westlichen Planungsgebiets schließt eine Wohnsiedlung mit Ein- und Doppelhäusern an. Die Flächen sind durch den Bebauungsplan „Grundner Feld“ aus dem Jahre 1999 überplant. Die Gebäude weisen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans überwiegend zwei Vollgeschosse (festgesetzte Wandhöhe von 6,25 m) und Satteldächer auf. Weiter trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachgestaltung, Einfriedung und

Grünordnung. Die Flächen um die Wohngebäude sind überbaut mit Nebenanlagen und Garagen sowie sind deren Freiflächen vorwiegend privat gärtnerisch genutzt.

Im Westen befinden sich weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit ausgeräumten Fluren und nur vereinzelt Feldgehölzstrukturen.

Südlich und nördlich des östlichen Geltungsbereichs grenzen ebenfalls Grundstücke mit Einfamilienhäusern und Nebenanlagen an, die über die Römerstraße erschlossen sind. Im Osten dieses Bereiches befindet sich ein noch unbebauter, heute landwirtschaftlich genutzter Bereich innerhalb des Ortsgefüges.

A.7.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Norden direkt an der Römerstraße an. Von dieser besteht Anschluss in das Ortszentrum von Tacherting sowie die B299 in Richtung Trostberg und Garching an der Alz und somit an das überregionale Straßennetz.

Südlich an das westliche Planungsgebiet grenzt die Bajuwarenstraße, welche in Richtung Süden an die Bahnhofstraße (Kreisstraße TS24) anschließt und somit Anbindung sowohl an die B299 sowie die Staatsstraße 2091 bietet.

Der östliche Geltungsbereich liegt am Ende des für KFZ befahrbaren Bereichs der Römerstraße, welche weiter südlich in die Bahnhofstraße und von dort direkt in die B299 mündet.

Somit ist das Planungsgebiet faktisch wie auch planungsrechtlich für den motorisierten Verkehr ausreichend und leistungsfähig erschlossen.

Die Römerstraße mit ihrer zwischen den Geltungsbereichen gelegenen Bahnunterführung stellt eine wesentliche Verbindung für Fuß- und Radfahren zwischen dem Ortszentrum und dem nordwestlichen Bereich mit Sportanlagen, Feuerwehr, Hallenbad etc. dar.

ÖPNV

Ca. 100 m südöstlich des Planungsgebiets befindet sich die Bahnhaltestelle „Tacherting“. Hier verlaufen Zuganbindungen Richtung Süden nach Trostberg, Traunreut und Traunstein bzw. Richtung Norden nach Garching (Alz) und Mühldorf (Oberbay).

Im Osten des Gebiets bietet die Bushaltestelle „Schule, Tacherting“ an der Altöttinger Straße (B299) Anschluss an die Busverbindung des Regionalverkehrs Oberbayern (RVO) nach Garching an der Alz sowie Trostberg.

Somit ist durch den ÖPNV eine regionale Anbindung gewährleistet.

Sonstige Infrastruktur

Durch die bestehende Bebauung im Süden und die baulichen Strukturen im Norden ist davon auszugehen, dass die notwendigen Medien wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc. am Planungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung vorliegen und im Rahmen des Bauvollzuges ein Anschluss an diese Medien mit angemessenem Aufwand erfolgen kann.

Entlang der östlichen Grenze des westlichen Geltungsbereichs verläuft parallel zur Bahnstrecke eine Telekommunikationsleitung durch das Planungsgebiet.

A.7.3 Brandbekämpfung

Aktuell liegen die zentralen und östlichen Bereiche der unbebauten Grundstücke mehr als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen von Römerstraße und Bajuwarenstraße entfernt. Somit werden im Zuge der Überplanung neue Verkehrsflächen oder Zufahrten bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO erforderlich. Im nördlichen Bereich können die Grundstücke direkt von der Feuerwehr über die bestehenden Verkehrsflächen der Römerstraße angefahren werden. Zusätzliche Feuerwehrezufahrten oder Aufstellflächen sind nicht zwingend erforderlich.

Die Entfernung des nächstgelegenen Feuerwehrgerätehauses von ca. 200 m gewährleistet die Einhaltung der gesetzlichen Hilfsfrist.

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung im Süden und Norden ist eine Löschwasserversorgung über die bestehende Wasserversorgung im Straßenbereich grundsätzlich zur Verfügung gestellt. Im Zuge der weiteren Erschließung des Planungsgebiets ist eine Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich. Die konkrete Planung der Hydranten ist im Rahmen des Bauvollzuges bzw. der Erschließungsplanung zu prüfen.

A.7.4 Denkmalschutz

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Februar 2026) das großflächige Bodendenkmal „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (Aktennummer D-1-7941-0307).

Anhand von Luftbildern und einer geomagnetischen Archäoprospektion konnte zudem ein mögliches, jedoch nicht gesichertes Bodendenkmal in Form eines römischen Weges festgestellt werden, welcher in Richtung des ca. 670 m nordwestlich entfernten Bodendenkmals D-1-7941-0168 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“ führt.

Weitere Boden-, Bau- oder landschaftsprägende Denkmäler sowie geschützte Ensemble sind im und unmittelbar um das Planungsgebiet herum nicht verzeichnet.

A.7.5 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet selbst sowie direkt angrenzend an den Umgriff sind weder kartierte Biotopflächen verzeichnet noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand: Februar 2026).

Die nächste Biotopfläche befindet sich im Nordwesten ca. 60 m entfernt zum Planungsgebiet. Dabei handelt es sich um das Flachlandbiotop „Feldgehölz westlich von Tacherting“ (7941-0014-001). Durch die Entfernung und die dazwischenliegende intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sind keine Auswirkungen zu erwarten. Weitere kartierte Biotope befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Zudem besteht im Westen ab dem Flurstück-Nr. 146 (Entfernung ca. 45 m) die Feldvogelkulissee-Kiebitz „Tacherting/Lohen – Huetting, Schutzprojekt TS“ (Gebietsnr. 79415004) sowie östlich angrenzend an das Biotop, in einer Entfernung von etwa 50 m zum Planungsgebiet, ein geschützter Landschaftsbestandteil (ID: LB-00118).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein enthält für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Traunstein sind unbeschadet dessen weiterhin zu beachten.

A.7.6 Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützten Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Biologie Chiemgau vom 29.01.2026 untersucht. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Es wird zudem auf die Ausführungen unter B.5 verwiesen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zur Relevanzprüfung können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Fledermäuse

Aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen (Bäume mit Höhlungen oder Gebäude) im Planungsgebiet kann das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Flächen sind jedoch als Jagd- und Nahrungshabitat anzusehen.

Vögel

Auf den heute landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerfläche) sind keine prüfungsrelevanten Arten zu erwarten. Aufgrund der beengenden vertikalen Strukturen für Offenlandbrüter wie Feldlerche oder Kiebitz kann ein Vorkommen hier ausgeschlossen werden. Weitere Bodenbrüter wie Goldammer, Wachtel oder Rebhuhn sind hinsichtlich fehlender geeigneter Standortbedingungen (Wegränder, extensive Nutzung, Bodenfeuchtigkeit, Büsche) zur Anlage von Nestern ebenso nicht zu erwarten.

Bei vormaligen Ortsbegehungen im Jahr 2018 konnte eine Goldammer im nordwestlichen gelegenen Feldgehölz (Biotop-Nr. 7941-0014-001) nachgewiesen bzw. im Jahr 2022 mindestens vier Brutpaare des Kiebitzes weiter westlich vom Planungsgebiet erfasst werden. Der Brutstatus wird bei beiden Beobachtungen auf B (Brutverdacht) geschätzt. In weiterer südwestlicher Entfernung konnten randlich auch Große Brachvögel gesichtet werden.

Aus fachlicher Sicht sind jedoch für alle Offen- und Ackerlandarten in den westlich angrenzenden Feldern keine erheblichen Störungen durch das Vorhaben zu konstatieren, die lokale Populationen verschlechtern würden. Allenfalls können temporäre Störeffekte für die im Feldgehölz oder in den Gebüschern angrenzend im Osten brütenden Arten während der Bauphase auftreten. Dies wird jedoch als gering eingeschätzt. Im Umfeld sind aus fachlicher Sicht geeignete Ausweichquartiere zur Anlage von Nestern vorhanden.

Reptilien

Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten im Planungsgebiet, der Nähe zur Bahnlinie und den Nachweisen von Zauneidechsen im nahen Umkreis könnten Reptilien, vor allem die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) im Planungsgebiet bzw. in direkter Randlage leben. Die angrenzenden Flächen, zwischen den Geltungsbereichen und den Flächen der Bahntrasse, stellen optimale Bedingungen für ein Vorkommen von Zauneidechsen dar. Die Tiere finden auf den angrenzenden Grünflächen ausreichend Nahrungsgrundlage, sowie geeignete Stellen zur Erwärmung und grabbaren Untergrund zur Eiablage. Als Winterquartiere und Versteckmöglichkeiten könnten die Wurzelbereiche der Bäume und Gebüsche, sowie ein

Großteil der südlich angrenzenden Privatgärten dienen. Demnach wird empfohlen die strukturellen Gegebenheiten auf den angrenzenden Flächen zu erhalten und zu schützen, um Lebensraumverlusten vorzubeugen, sowie Maßnahmen gegen das Einwandern von Tieren in das Plangebiet während der Bauphase sowie in den Parkplatzbereich umzusetzen (s. B.5).

Sonstige Arten

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) bewohnt dichte Gehölzstrukturen mit ausreichend Strauchschicht, z. B. entlang von Autobahnen, Bundesstraßen oder Bahnlinien im Verkehrsflächenbegleitgehölz sowie in waldreichen Gebieten. Geeignete Strukturen findet die Art im östlichen Gehölzstreifen. Durch die Planung sind keine Eingriffe auf diese Gehölzbestände vorgesehen, um jedoch Beeinträchtigungen dieses Bereichs auch im Rahmen der Bauausführung auszuschließen, sind entsprechenden Maßnahmen zu berücksichtigen, die unter B.5 näher erläutert sind.

Im Planungsumgriff sind keine geeigneten Strukturen vorhanden, die sich als Fortpflanzungs- oder Nahrungshabitate für die saP-relevanten Arten Biber (*Castor fiber*) oder Fischotter (*Lutra lutra*) eignen.

Auch kann das Vorkommen von „streng geschützten“ Amphibien-, Käfer-, Schmetterlings-, Libellen-, Weichtier- und Pflanzenarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

A.7.7 Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung wurde durch Crystal Geotechnik GmbH eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes für den westlichen Geltungsbereich durchgeführt und abschließend eine geotechnische Stellungnahme (Projekt-Nr. B 225136 vom 02.06.2022) verfasst. Die Ergebnisse sind hier zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Informationen sind der Stellungnahme in der Anlage zu entnehmen.

Aufbau

Morphologisch betrachtet befindet sich das Baugelände auf der Verebnungsfläche der Niederterrasse des Alztals. Gemäß der geologischen Übersichtskarten ist das Untersuchungsgebiet durch Niederterrassenschotter der Tachinger Stufe geprägt. Dementsprechend stehen im Baugebiet unterhalb einer teilweise geringmächtigen Verwitterungsdecke die Kiesablagerungen der Niederterrasse an.

Unter Mutterbodenaufgaben von ca. 0,3 m Mächtigkeit stehen vereinzelt dünne Rotlageböden in Form von stark schluffigem, sandigem und schwach steinigem Kies an. Wobei auch Übergänge zu stark kiesigem Schluff bestehen können. Der in einer Schurfprofil festgestellte Rotlageboden hatte ebenfalls eine Mächtigkeit von ca. 0,3 m. Die Tragfähigkeit der Rotlage ist als gering bis mittel einzustufen.

Unter den Rotlageböden bzw. wie in den anderen drei Schürfen festgestellt, folgen direkt unter dem Oberboden bis zur Endtiefe der Untersuchung von ca. 3,0 bis 3,6 m u. GOK (Geländeoberkante) die Terrassenkiese/Terrassenschotter. Hierbei handelt es sich um sandige, schwach steinige Kiese. Die Kiese des Homogenbereiches B2 sind als gut tragfähig und gering kompressibel einzustufen. Die Standfestigkeit wird als mittel bis gering bewertet.

Für die Gründung von Verkehrsflächen sowie Kanalleitungen sind die Terrassenschotter besonders geeignet. Sollen Gründungen innerhalb der nicht frostsicheren Rotlageschicht geschehen, empfiehlt sich hier ein Vollbodenaustausch. Im Wesentlichen werden im geplanten Baugebiet jedoch als frostsicher eingestufte Terrassenschotter auf Höhe des Erdplanums anstehen. Hier wird kein Bodenaustausch erforderlich. Es wird lediglich ein Beräumen der

Terrassenschotter von Grobeinlagerungen mit > 200 mm Kantenlänge bis 30 cm unter Schichtoberkante empfohlen.

Seltene Böden kommen nicht vor.

Sickerfähigkeit

Die Untersuchungen der geotechnischen Stellungnahme kommen zu dem Schluss, dass eine oberflächliche Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser durch die gering durchlässigen Rotlageböden nicht möglich ist. Erst im besser durchlässigen, kiesigen Terrassenschotter ist eine Versickerung möglich. Demnach ist vorliegend für einen hydraulisch wirksamen Anschluss von Versickerungsanlagen an die kiesige Terrassenschotter die Versickerung über einen Bodenaustauschkörper (z.B. Rigolen) erforderlich. Aufgrund der geringen Mächtigkeit der oberen Bodenschichten ist auch ein Teilbodenaustausch für eine effiziente Versickerung vorstellbar.

Grund- und Schichtwasser

Im Rahmen der Untersuchungen zur geotechnischen Stellungnahme wurde bei den bis zu 3,6 m tiefen Baggerschürfen keine Grund- bzw. Stauwasserzutritte festgestellt.

Nach den vorliegenden Informationen zu nahegelegenen Bohrungen in Tacherting ist in den Terrassenschottern der Niederterrasse ein freier Grundwasserspiegel ausgebildet, der bei ca. 15 bis 18 m u. GOK liegt.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Potenzielle Kampfmittelbelastungen sind im Zuge der Auswertung von historischen Unterlagen innerhalb oder angrenzend an die Geltungsbereiche nicht ermittelt worden. Die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen lassen nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

A.7.8 Oberflächengewässer und Niederschläge

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet selbst und dessen näherer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Weiter befindet sich das Planungsgebiet laut UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Stand: Februar 2026) weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem oder in einem wassersensiblen Bereich.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist westlich der etwa 420 m entfernte Gießgraben. Ca. 680 m weiter östlich verläuft der Flusslauf der Alz. Aufgrund der Entfernung sowie des Höhenunterschiedes von ca. 15 m sind hier jedoch keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders stark auftreten und werden durch den Klimawandel an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß der Kartendienste „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Februar 2026) befinden sich nördlich, innerhalb des westlichen Geltungsbereichs, ein potentieller

Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „mäßiger Abfluss“, der aus der bestehenden Geländesenke in diesem Bereich abfließt. Dieser Fließweg verläuft südlich entlang der Römerstraße von Südosten weiter Richtung Nordwesten.

Zudem ist nördlich zwischen beiden Geltungsbereichen die Bahnunterführung als potentieller Aufstaubereich gekennzeichnet, da sich hier durch den Geländeeinschnitt bis auf eine Höhe von bis zu 473 m ü. NHN herab Wasser ansammeln kann.



Abbildung 6: Ausschnitt des UmweltAtlas Bayern mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellung „Potentielle Fließwege bei Starkregen: mäßiger Abfluss“ (gelb), „erhöhter Abfluss“ (orange) und „starker Abfluss“ (rot) sowie Karteninhalt „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ mit Darstellung „Geländesenken und Aufstaubereiche“ (violett) (Geltungsbereiche blau) – ohne Maßstab

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde darüber hinaus die Abflusssituation von wild abfließendem Oberflächenwasser im Starkregenfall gutachterlich untersucht und die Gefahrenlage im Bebauungsplangebiet bewertet. Dieses Gutachten liegt der Planung als Anlage bei.

Im Hinblick auf die Auswirkungen für die Planung wird auf Ziffer B.9 verwiesen.

Die Ergebnisse der geotechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit der Bodenschichten, insbesondere der flächendeckend vorliegende, kiesige Terrassenschotter, bestätigen die bisherigen Erfahrungen vor Ort, dass bei Starkregenereignissen oder längeren Regenfällen kein Aufstauen von Oberflächenwasser tatsächlich festgestellt worden ist.

A.7.9 Immissionen und Emissionen

Lärm

Die gesamte schalltechnische Situation wurde im Rahmen eines immissionsschutztechnisches Gutachten vom 18.02.2026 durch das Ingenieurbüro „Hoock & Partner Sachverständige“ untersucht. Hierbei wurden bestehende Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 5730 „Traunstein - Garching (Alz)“, aus dem Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 299 (Altöttinger Straße) und der Kreisstraße TS 24 (Bahnhofstraße) sowie der Nutzung der Sportanlagen des SV Linde Tacherting im Norden überprüft.

Entsprechend der Untersuchungen kommt es zu folgenden Immissionsbelastungen im Planungsgebiet.

Verkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der östlich, in einer Entfernung von etwa 150 m verlaufenden B 299, sowie der südlich des bestehenden Wohngebiets Grundner Feld, mehr als 100 m entfernt verlaufenden die Kreisstraße TS 24. Die weiteren Straßen Römerstraße und Bajuwarenstraße mit direktem Anschluss an den Geltungsbereich sowie der Keltenweg haben hingegen lediglich einen untergeordneten Charakter und dienen der Erschließung der gewerblichen Flächen und der landwirtschaftlichen Flächen bzw. der umliegenden Wohnbebauung. Somit ist hier lediglich mit Anlieger- sowie gelegentlich landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen. Durch das weitaus geringere Verkehrsaufkommen auf diesen Straßen können sie aus schalltechnischer Sicht vernachlässigt werden und sind im Rahmen des Gutachtens nicht weiter behandelt.

Im Rahmen des Verkehrslärms ist zudem insbesondere der Schienenverkehr auf der angrenzenden Bahnstrecke 5730 „Traunstein - Garching (Alz)“ berücksichtigt.

Insgesamt werden im Planungsgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum von 55 dB(A) entlang des Schienenweges um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) werden jedoch eingehalten.

Im Nachtzeitraum sind die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 17 dB(A), die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) um 13 dB(A) überschritten.

Anlagenlärm

Ausgehend von dem nördlich Sportplatz wurden des Weiteren anlagenbedingte Lärmimmissionen untersucht.

Wie aus den resultierenden Lärmbelastungskarten für den Werktag mit Punktspielen (und Turnieren) aller Sportabteilungen als schalltechnisch ungünstigstem Tag mit maximaler Auslastung der umliegenden Sportanlagen ersichtlich wird, bewirkt der Gesamtbetrieb der bestehenden Sportanlagen im Geltungsbereich Beurteilungspegel, welche die jeweils heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet auf der schalltechnisch ungünstigsten Geschosshöhe einhalten bzw. insbesondere in den weiter südlich gelegenen Bauparzellen deutlich unterschreiten. Ausnahme davon ist lediglich für ein kleiner Bereich auf Höhe eines 2. Obergeschosses (8,5 m) an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs in den abendlichen Ruhezeit (20-22 Uhr), bei dem eine Überschreitung von bis zu 1 dB(A) festgestellt werden kann.

In der Umgebung sind darüber hinaus keine größeren im Hinblick auf Anlagenlärmimmissionen relevante Gewerbebetriebe vorhanden. Es handelt sich in der näheren Umgebung um allgemeine Wohn- bzw. Mischgebietsflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen.

Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen lässt Lärm- und Staubbelastungen, auch an Wochenenden und in den Abendstunden erwarten. Soweit diese die gesetzlichen Rahmenbedingungen einhalten, ist nicht mit rechtlich relevanten Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen zu rechnen.

In ca. 700 m Entfernung westlich des Planungsgebietes befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Aufgrund der Entfernung ist jedoch mit keinen relevanten Immissionen (Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen) im Planungsgebiet zu rechnen.

Erschütterungen durch den Schienenverkehr

Durch das Ingenieurbüro „Hooek & Partner Sachverständige“ wurden die Auswirkungen hinsichtlich Erschütterungsbeeinträchtigungen durch die Bahn untersucht. Eine Vorabschätzung ergab keine Auswirkungen. Die Endfassung des immissionsschutztechnischen Gutachtens zum Erschütterungsschutz vom 10.03.2026 werden im Nachfolgenden erläutert.

Die Begutachtung des Erschütterungsschutzes hinsichtlich von Erschütterungen durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 5730 „Traunstein – Garching (Alz)“ hat ergeben, dass die Anforderungen zum Schutz vor Erschütterungen im Geltungsbereich sicher eingehalten werden.

Zudem wurde im Rahmen dessen die Geräuschbelastung durch sekundären Luftschall prognostiziert. Im Ergebnis werden die aus den Vorgaben der 24. BImSchV abgeleiteten zulässigen Innenpegel von den ermittelten Beurteilungspegeln für sekundären Luftschall tagsüber und nachts deutlich unterschritten.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen neuen Standort für eine Grund- und Mittelschule und eine Kindertageseinrichtung
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für neuen Wohnraum mit gemischten Wohntypologien wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie ggf. Mehrfamilienhäuser
- eine relativ dichte, flächensparende Bauweise
- Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur in Richtung Westen
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes
- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine ortsbildverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Berücksichtigung und Erhalt des Bodendenkmals
- Lösung der Oberflächenabflussproblematik: Wahrung des möglichen Oberflächenabflusses im Falle von Starkregenereignissen
- Lokale Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Sicherung gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse im Hinblick auf die bestehenden Immissionsbelastungen
- Vermeidung der Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Grünordnung

- Sicherung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebiets
- Einbindung des Planungsgebiets in die östlich angrenzenden offenen Fluren
- Minimierung der Flächenversiegelung durch flächensparende Bebauung und Ausführungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen
- Minimierung des Eingriffs und soweit unvermeidbar, Ausgleich von diesem

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Die heutigen landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen dem Wohngebiet an der Bajuwarenstraße (Grundner Feld) im Süden, der Römerstraße im Norden und der Bahntrasse im Osten wird ergänzend zu dem bestehenden Wohnbauflächen im Süden mit weiterer Wohnbebauung überplant. Dieser Bereich wird von Süden über die Bajuwarenstraße erschlossen. Im Norden des Planungsgebiets wird orientiert an der Römerstraße eine Gemeinbedarfsflächen für den Neubau der Grund- und Mittelschule und einer Kindertageseinrichtung entwickelt. Diese wird von der Römerstraße aus erschlossen.

Das städtebauliche Konzept sieht in den südlichen Bereichen die Errichtung verschiedener Wohntypologien vor. Dabei sind aufgelockerte Strukturen aus Einfamilien- und Doppelhäusern

sowie Reihenhäuser geplant, welche vor allem einen harmonischen Übergang zu den bereits bestehenden Einfamilien- und Doppelhäusern im Süden bilden. Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind in der Regel Grundstücke zwischen 240 m² und 600 m² vorgesehen, um vor dem Hintergrund steigender Bodenpreise möglichst breiten Bevölkerungsschichten die Eigentumsbildung zu ermöglichen. Im Westen ist ein größerer Bauraum festgesetzt, welcher Potenzial auch für gemischte Wohnformen in größeren Baukörpern wie Mehrfamilienhäusern bietet. Auf dem Grundstück nordöstlich der Anschlussstelle zur Bajuwarenstraße ist zudem ein Reihenhaushaus möglich. Im Osten verläuft die Bahnstrecke 5730 „Traunstein - Garching (Alz)“. Hier gewährleistet die Planung auch eine kompaktere Bebauungsstruktur, welche eine Abschirmung gegenüber den Emissionen des Bahnverkehrs ermöglicht. Im Zuge der unterschiedlichen Wohntypologien und Wohnformen werden in den allgemeinen Wohngebieten voraussichtlich ca. 18 bis 25 Wohneinheiten möglich sein.

Die Höhenentwicklung der neuen Wohnbaukörper orientiert sich an der umgebenen Bebauung und Lage am Ortsrand hin zu den freien landschaftsräumen. Die Planung sieht eine Bebauung mit mindestens zwei Vollgeschossen, ggfs. zusätzlich die Ausnutzung der Dachgeschosse, vor.

Im Norden des Plangebiets ist eine Fläche für den Gemeinbedarf im Rahmen eines Bildungscampus vorgesehen, welche im Westen den Neubau der Grund- und Mittelschule und im Osten den Neubau einer Kindertageseinrichtung ermöglicht. Dessen Lage bietet eine gute Anbindung zur Ortsmitte sowie zum Sportzentrum nördlich der Römerstraße.

Aufgrund der speziellen, für die Allgemeinheit wichtigen Nutzungen sind für die Schulen und die Kindertageseinrichtungen größere, zwei bis dreigeschossige Baukörper vorgesehen.

Der Bereich des bestehenden Bodendenkmals wird als Freispielfläche in Gemeinbedarfsfläche integriert, jedoch von Bebauung freigehalten.

Die Stellplätze des Bildungscampus sollen primär östlich der Bahnstrecke nachgewiesen werden. Somit müssen nur die notwendigen barrierefreien Stellplätze direkt vor den Gebäuden angeordnet werden und die Verkehrsbewegungen können hier reduziert werden.

In Ergänzung der heutigen Erschließung soll zwischen der Bajuwarenstraße im Süden und der Römerstraße eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Darüber hinaus soll hier eine Durchfahrt für Rettungskräfte wie die Feuerwehr möglich sein. Eine Durchfahrt für den allgemeinen Kfz-Verkehr ist explizite ausgeschlossen.

Zur Einbettung des Planungsgebiets in die Landschaft sind entsprechende Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt. So sollen die Straßenräume sowie Baugrundstücke durch Baumpflanzungen ergänzt werden. Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, im südlichen Bereich des Bodendenkmals sowie weiter in Richtung Süden zwischen dem bestehenden Wohngebiet des Grundner Felds und den neuen Wohnbauflächen des Planungsgebiets werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Durch diese kann auch im Rahmen eines Fußwegenetzes eine höhere Durchgängigkeit des neuen Quartiers erreicht werden.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet lässt sich in drei Bereiche aufteilen. In einen nördlichen und einen südlichen Bereich, die sich westlich der Bahnstrecke befinden und Bauräume für die geplanten Nutzungen aufweisen, sowie einen Bereich östlich der Bahnstrecke, der nur aus Verkehrsflächen besteht.

Der nördliche Teil des Planungsgebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind konkret Schulnutzungen, Kindertageseinrichtungen und den dazugehörigen Nebeneinrichtungen sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Somit kann insbesondere der geplante Neubau der Grund- und Mittelschule sowie einer Kindertageseinrichtung nahe des Ortszentrums und angrenzend an das Sportzentrum erfolgen. Durch die Zulässigkeit von Einrichtungen kultureller und sozialer Zwecke ist eine Nutzung der Gebäude auch zu außerschulischen Zwecken, z.B. im Rahmen der Erwachsenen Bildung möglich. Darüber hinaus kann somit ein integratives Bildungskonzept, welches auch außerschulische Aktivitäten in den Nachmittagsstunden einbezieht möglich.

Der südliche Bereich des Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies spiegelt auch die derzeitige Nutzung der südlich angrenzenden Wohngebietsflächen wider. Darüber hinaus trägt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei und lässt neben der vorgesehenen Wohnnutzung Spielraum für eine Unterbringung von anderen nicht störenden und ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Kleinstgewerbe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Diese Nutzungen sind üblich für den ländlichen Raum und sollen auch weiterhin zulässig sein.

Um den beabsichtigten Charakter des Geltungsbereichs als Wohngebiet zu bewahren, ungewünschte Flächenkonkurrenzen auszuschließen und dem Wohnwert entgegenstehende Einrichtungen zu verhindern, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltung (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) grundsätzlich nicht zulässig.

B.2.3 Bebaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der gegenständlichen Planung durch die Anordnung großzügiger Bauräume festgesetzt. Diese sind in Abwägung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglichst groß gehalten. So kann unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zum Straßenraum und der Wahrung der Durchgängigkeit von Grünräumen eine heterogene, ortsbildverträgliche Bebauungsstruktur entstehen. Auch werden ausreichende Abstände zum bestehenden Bodendenkmal definiert.

Im Rahmen der Festsetzungen zur Bauweise ist auch bei größeren Bauräumen in den allgemeinen Wohngebieten eine angemessene Körnung der neu entstehenden Gebäude sichergestellt.

In den Gemeinbedarfsflächen sind schon aufgrund der geplanten Nutzungen und deren funktionellen Ansprüchen größere Baukörper nötig. Da es sich bei den zulässigen Nutzungen jedoch um Anlagen besonderer Bedeutung für die Allgemeinheit handelt, erscheint hier eine von der Umgebung und der lokalen Bautradition differente Gebäudegröße im Gesamtkontext vertretbar.

Die Festsetzung großzügiger Bauräume soll zudem für flexible Lösungen hinsichtlich der Situierung der Baukörper, insbesondere in den Gemeinbedarfsflächen, sorgen.

Die Bauräume in den allgemeinen Wohngebieten, welche Doppel- oder Reihenhäuser ermöglichen, sind etwas größer gefasst. Im südlichen Bereich sind die Bauräume aufgrund der

Grundstücksgröße etwas enger gefasst. Im Südosten angrenzend zur Bahnstrecke ist ein Bauraum festgesetzt, der versetzt dargestellt ist. Hier sollen auch anderweitige Bauformen und zusammengebaute Gebäudeagglomerationen im Sinne von Reihenhäusern möglich sein. Insgesamt springen die Bauräume von den angrenzenden Verkehrsflächen etwas zurück, wodurch Beeinträchtigungen im Kreuzungsbereich minimiert werden und offene Korridore entstehen, welche auch Baumpflanzungen zu den Verkehrsflächen hin ermöglichen.

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild direkt an der westlichen Grenze des WA1 im Übergang zur offenen Landschaft auszuschließen, ist festgesetzt, dass in einem 3 m breiten Bereich angrenzend zu den landwirtschaftlichen Flächen von Baukörpern, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeuge und sonstigen Gegenständen freizuhalten ist.

Zulässige Überschreitungen

Durch die festgesetzten Baugrenzen sollen vor allem die städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper gefasst werden. Dabei sind untergeordnete, funktionsdienliche Anbauten wie Vordächer, Außentreppen, Rampen oder ähnliche bauliche Anlagen aus städtebaulicher Sicht weniger prägend, weshalb eine geringfügige Überschreitung über die festgesetzten Baugrenzen hinaus vertretbar ist.

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sind jedoch keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bebauung. Um ein vor dem Hintergrund der voraussichtlich zu bildenden Einzelgrundstücke sicher vollziehbare Maßfestsetzung zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume aus Baugrenzen)
- maximal zulässige Grundflächenzahl differenziert nach Baugebieten
- gestaffelte Festlegung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

Maximal zulässige Grundfläche

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Durch die Festsetzung von relativen Flächenzahlen (GRZ) in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des zukünftigen Baugrundstücks wird die Flexibilität für die spätere Realisierungsplanung erhöht und eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke auch bei Grundstücksteilungen sichergestellt. Weiter ist so, auch vor dem Hintergrund zukünftiger zu erwartender Grundstücksteilungen, eine einfach vollziehbare und rechtssichere Maßfestsetzung sichergestellt.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll im Rahmen der Überplanung der heute unbebauten Flächen eine im Vergleich mit den südlich angrenzenden Flächen eine etwas dichtere Baustruktur zugelassen werden. Für die Baugrundstücke des WA1, WA3 und WA4 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, für das

Baugrundstück des WA2 eine GRZ von 0,30 sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ eine GRZ von 0,40 festgesetzt.

Im Bereich des WA2 kann eine geringfügig höhere Dichte zugelassen werden. Hier kann für den Bauraum eines möglichen Reihenhauses durch die Lage in Kombination mit den nördlich angrenzenden umfänglichen Verkehrsflächen die Entstehung einer im Gesamtgefüge zu dichten Anmutung ausgeschlossen werden und zugleich kleinere Wohneinheiten ausgebildet werden.

Für die Gemeinbedarfsflächen ist durch die GRZ von 0,40 eine höhere Dichte zur Gewährleistung einer nutzungsorientierten Umsetzung des Neubaus der Grund- und Mittelschule sowie einer Kindertageseinrichtung erforderlich. Durch die damit verbundenen, notwendigen Außenflächen auf den Grundstücken, den nach Norden bestehenden Flächen des Sportzentrums sowie den bestehenden Gehölzstrukturen nördlich der Römerstraße und den festgesetzten Bäumen in den südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen wird hier ebenfalls eine zu dichte Anmutung ausgeschlossen und Einbindung der Baukörper sichergestellt.

Insgesamt ist mit den zulässigen Grundflächenzahlen von 0,25 – 0,40 eine offene, ländliche Bebauung sichergestellt.

Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl

Um die zulässige Grundfläche und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper präzise festlegen zu können, sind weniger raumwirksame Anlagen wie Terrassen und Balkone aber auch Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Zufahrten, Zuwegungen etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche (hier GRZ Festsetzung) berücksichtigt. Diese baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Gegensatz zum Hauptbaukörper von geringerer Bedeutung für das Ortsbild. Um jedoch eine adäquate und angemessene Nutzung der Baugrundstücke für Wohnzwecke und ggf. anderweitige zulässige Nutzungen zu gewährleisten, sind entsprechende Anlagen jedoch erforderlich. Um dies zu ermöglichen werden entsprechende Überschreitungen der GRZ festgesetzt. Durch die Regelung der Überschreitung als GRZ kann eine angemessene Nutzung unabhängig etwaiger zukünftiger Grundstücksverhältnisse sichergestellt werden.

Dabei wird unterschieden zwischen Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper, auch in ihrer Funktion, verbunden sind und nicht unter die im BauNVO enthaltenden Überschreitungsregelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO fallen (Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten) sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO. Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO werden wiederum nach ihrer unterschiedlichen räumlichen Relevanz differenziert.

Terrassen, Balkone, Loggien und Lichtschächte sind nicht von den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfasst. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz aufweisen als Hauptgebäude, wurden sie bei der quantitativen Festsetzung der GRZ in den allgemeinen Wohngebieten nicht berücksichtigt. Um diese dennoch ohne Reduzierung der Hauptgebäude zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ durch Terrassen, Balkone, Loggien und Lichtschächte bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 in WA1, WA3 und WA4 sowie von 0,40 in WA 2 zulässig.

Eine Differenzierung zwischen den allgemeinen Wohngebieten in zwei Gruppen ist der maximal zulässigen GRZ für die Hauptbaukörper und der vorgesehenen Bebauungsstruktur durch unterschiedliche Wohntypologien bedingt.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ ist eine Überschreitung der GRZ durch Terrassen, Balkone und Loggien nicht erforderlich, da hier die GRZ im Sinne einer höheren Flexibilität ohnehin etwas größer gewählt ist.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Aufgrund der festgesetzten GRZ (genaue Definition des städtebaulich wirksamen Hauptbaukörpers) in Kombination mit den notwendigen Freiflächnennutzungen, Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten etc. reicht eine allgemein zulässige Überschreitungsregelung für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Baugrundstücke nicht aus. Auch sind hier der hohe Stellplatzbedarf im ländlichen Raum und die jeweiligen Grundstücksgrößen zu beachten.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Im Hinblick auf das Ortsbild wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach der städtebaulichen Prägnanz der baulichen Anlagen in zwei Stufen gestaffelt festgesetzt. Somit werden eine zu starke Überbauung und zu hermetisch wirkende Baugefüge (Agglomerationen von Nebengebäuden, auch in Verbindung mit dem Hauptgebäude) sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch den Gemeinbedarfsflächen vermieden.

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Carports weisen eine dritte Dimension auf und sind von räumlicher Relevanz. Offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, weisen jedoch nur zwei Dimensionen auf und sind somit für das Ortsbild weniger relevant.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u.a. Spielgeräte, Gartenhaus, Gewächshäuser, Saunen), Garagen und Carports ist dem entsprechend eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Dies ermöglicht die im Hinblick auf eine angemessene Nutzung der Grundstücke, auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, notwendigen Anlagen.

Offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, oder sonstige baulich genutzte oder versiegelte Flächen ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit kann hier auch eine höhere GRZ mit 0,60 zugelassen werden. Dadurch sind ausreichend Flächen für die Erschließung der Baugrundstücke durch Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen und durch weitere Freianlagen gegeben. Gleichzeitig verbleiben jedoch 40 % des Baugrundstücks für die Begrünung. Somit ist auch weiterhin ein angemessenes Erscheinungsbild, eine qualitative Eingrünung und somit angemessene kleinklimatische Verhältnisse sichergestellt. Auch die Versickerung von Niederschlagswasser kann gewährleistet werden.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Die dargestellten Werte in der Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der Grundfläche an. Wenn die zulässige Grundfläche, durch „Hauptanlagen“ nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen, für die, in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen, möglich.

Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ (GB) bzw. allgemeines Wohngebiet mit Nummer	Fläche Baugebiet (Netto- bauland)	Max. zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,25 in WA1, WA3 und WA4, 0,30 in WA2 bzw. 0,40 in der Gemeinbedarfsfläche	Zulässige Überschreitung durch			Zulässige Gesamt- versiegelung
			Terrassen, Balkone, Loggien und Lichtschächte bei einer GRZ von 0,35 in WA1, WA3 und WA4, bzw. 0,40 in WA2	Nebenanlagen, Garagen und Carports bei einer GRZ von 0,45	offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, etc. bei einer GRZ von 0,60	
GB	10.434 m ²	4.173 m ²	-	522 m ²	1.565 m ²	6.260 m ²
WA1	2.967 m ²	742 m ²	297 m ²	297 m ²	445 m ²	1.780 m ²
WA2	1.019 m ²	306 m ²	102 m ²	51 m ²	153 m ²	612 m ²
WA3	899 m ²	225 m ²	90 m ²	90 m ²	135 m ²	539 m ²
WA4	2.751 m ²	688 m ²	275 m ²	275 m ²	413 m ²	1.650 m ²
Gesamt	18.070 m²	6.133 m²	764 m²	1.234 m²	2.710 m²	10.842 m²

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen entstehen durch Rundung der Werte.

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird, auch unter Berücksichtigung der für Terrassen, Balkone, Loggien und Lichtschächte zulässigen Überschreitungen, eingehalten.

Im Rahmen der übrigen zulässigen Überschreitungen kann hilfsweise der Orientierungswert nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (50 % Überschreitung) in den allgemeinen Wohngebieten von 0,6 (0,4 + 50 % = 0,6) betrachtet werden. Auch dieser wird eingehalten.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ besteht kein konkreter Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Der Maximalwert einer GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird jedoch eingehalten.

Durch die Festsetzungen zur maximalen Höhenentwicklung und Grundfläche (bzw. GRZ) ist die städtebauliche Erscheinung der Gebäude ausreichend definiert. Auch lässt sich daraus in ausreichendem Maße eine mögliche Nutzungsintensität der Flächen ableiten. Die gesonderte Festsetzung einer Geschossfläche erscheint somit nicht erforderlich.

B.2.5 Höhenentwicklung**Maximale Oberkante der Wandhöhe**

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OKWH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz),

festgesetzt. Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten.

Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Die einzeln festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen orientieren sich an den bestehenden Gebäudehöhen der Umgebung, am bestehenden Gelände sowie an den Höhen der bestehenden Straßenverkehrsflächen sowie der zu errichtenden Planstraße. Sie gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topografie und garantieren die Einbettung der Gebäude in den Höhenkanon der Umgebung.

Eine Ausnahme davon bildet die Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“, welche nutzungsbedingt eine andere Bebauungsstruktur in größeren Baukörpern und zudem eine Höhenentwicklung bis zu drei Vollgeschossen bei gleichzeitig höheren Geschosshöhen erfordert, und dadurch die bestehenden Gebäudehöhen der Umgebung übersteigt. Aufgrund der besonderen, für die Allgemeinheit essenziellen Nutzung erscheint diese jedoch angemessen. Durch die Situierung dieser höheren Anlagen nach Norden, sind auch negative Auswirkungen für die südlich angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Die nördlich des Römerwegs befindlichen Nutzung sind hier weniger störsensibel, bzw. ist im Osten im Bereich der Kita eine etwas niedrigere Höhe vorgesehen.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Das Planungsgebiet ist relativ eben. Somit ist eine differenzierte Höhenfestsetzung je Bauraum bzw. des Teilbauraums nicht notwendig. Die Höhe ist dabei so festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten etwa eine Wandhöhe von 6,5 m (OK_{WH} bis Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gelände) möglich ist. Somit ist eine zweigeschossige Ausführung der Gebäude und zudem in Teilen eine Nutzung des Dachgeschosses möglich.

Weiter besteht so ausreichend Spielraum für notwendige Anpassungen des Geländes an die geplanten Straßenverkehrsflächen und zur Absicherung der Gebäude gegen wild abfließendes Niederschlagswasser.

In der Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ ist im westlichen für die Schule vorgesehenen Bereich eine Wandhöhe von ca. 11,0 m möglich. Dies ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung unter Berücksichtigung der für Schulen notwendigen Geschosshöhen.

Im nordöstlichen Bereich des Bauraums für den Neubau der Grund- und Mittelschule ist eine Abgrenzung der Höhenentwicklung vorgesehen, um eine abgestufte Bebauung bezüglich des nördlich der Römerstraße angrenzenden Wohngebäudes sicherzustellen. Für diesen Bereich sowie den Bauraum für die Kindertageseinrichtung wird eine Wandhöhe von ca. 8,5 m möglich sein. Hier sind somit zweigeschossige Gebäude bzw. Gebäudeteile möglich.

Die festgesetzte maximale Höhenentwicklung trägt insgesamt dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und ermöglicht gleichzeitig eine effiziente, barrierefreie Erschließung der Gebäude.

Oberkante für wasserdichte Bauweise

Aufgrund der berechneten Abflusssituation (Starkregenuntersuchung mit Erläuterungsbericht vom 18.02.2026 durch cfLab GmbH) im Zuge eines Starkregenereignisses mit Lastfall HQ100 kann es temporär zu Überschwemmungen durch Oberflächenabflüsse und einem Aufstauen in

Geländesenken in Teilbereichen des Planungsumgriffs kommen. Um die baulichen Anlagen vor eindringendem Wasser zu schützen, ist in den Bauräumen der Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ sowie der allgemeinen Wohngebieten jeweils eine minimal zulässige Oberkante für wasserdichte Bauweise (OK_{WB}) festgesetzt, die auf Grundlage der Höhe des zu erwartenden Wasserspiegels im Starkregenfall basiert. Bis zu dieser Kote müssen die Gebäude wasserdicht (Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) ausgeführt werden.

Mindestmaß der Vollgeschosse

Um einen ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, ist in den allgemeinen Wohngebieten die Errichtung von mindestens zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die vorhandenen Bebauungspotenziale innerhalb des Geltungsbereichs, möglichst umfangreich ausgeschöpft werden, um dadurch einerseits entsprechende Wohnflächen zu realisieren und zugleich eine städtebaulich durchgehende Höhenstaffelung zu erreichen.

Im Rahmen des § 18 Abs. 2 BauNVO kann davon geringfügig abgewichen werden. Somit können Teilflächen der Gebäude wie Eingänge, Erker etc. auch eingeschossig ausgeführt werden.

B.2.6 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Die im Rahmen gemeindlicher Satzungen sind davon ausgenommen. Diese Satzungen gelten unabhängig des Bebauungsplans unverändert weiter.

Somit gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Tacherting in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Tacherting setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Dies gewährleistet unabhängig vom Abstand der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16 m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.2.7 Bauweise und Baukörper

Grundsätzlich soll sich die bauliche Gestaltung und städtebauliche Struktur insbesondere im Bereich der allgemeinen Wohngebiete an der lokalen Bautradition orientieren bzw. diese entsprechend den heutigen Anforderungen weiterentwickeln. Dem folgend, sind in den allgemeinen Wohngebieten als Grundform der Hauptbaukörper ausschließlich Rechtecke mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 und maximal 1 zu 2,5 zulässig. Ortsuntypische

sowie quadratische Gebäude werden so verhindert. Auch in Zusammenhang mit den festgesetzten Dachformen ist diese Gebäudegrundform zu präferieren.

Gebäudekomplexe aus mehreren Gebäuden und Zwischenbauten können auch aus mehreren langgestreckten Rechtecken bestehen. Dies stellt im Rahmen landwirtschaftlicher Anwesen eine regionaltypische Bauweise dar.

Um überlange, hermetisch wirkende und gegenüber der bestehenden kleinteiligen Bebauung widersprechende Bauformen auszuschließen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten sind im Hinblick auf die bestehenden Baukörper im angrenzenden, südlichen Wohngebiet unter Abwägung mit der vorgesehenen dichteren Bauweise (sparsamer Umgang mit Grund- und Boden, sowie Varianz an Wohnformen) Einfamilien-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Länge der Hausformen darf 30 m nicht übersteigen. Durch die Festsetzung soll eine homogene und zugleich flexible Weiterentwicklung der Gebäude in Anlehnung an die bereits bestehenden Strukturen ermöglicht werden. Auch kann somit die ländliche Anmutung weiterhin erhalten werden. Die Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 30 m orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden der weiteren Umgebung.

In der Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ sind konkrete Festsetzungen zur Bauweise und Baukörpern nicht getroffen, um für die Bebauungsstruktur eine bauliche Flexibilität hinsichtlich der erforderlichen Nutzungen sicherzustellen. Wie bereits oben beschrieben erscheint diese auch städtebauliche Sonderrolle der Gebäude durch ihre hohe gesellschaftliche Relevanz vertretbar.

B.2.8 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Entsprechend der vorgesehenen heterogenen Bebauungsstruktur sollen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports grundsätzlich auf dem gesamten Baugrundstück möglich sein. Restriktionen ergeben sich lediglich entlang der Straßenverkehrsfläche. Hier sind Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 5 m² nur in einem Abstand von 1,5 m oder mehr zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig, um die Verkehrssicherheit bei Ausfahrten zu erhöhen und zudem einen offenen Straßenraum innerhalb des Baugebiets zu strukturieren.

Offene, nicht überbaute Stellplätze, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind von diesen Festsetzungen ausgenommen. Sie sind uneingeschränkt und unabhängig ihrer Größe, in Abwägung mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung und daher sie eine geringere räumliche Präsenz aufweisen, auf den gesamten Baugrundstücken zulässig.

Im Hinblick auf Garagenausfahrten ist darüber hinaus auf den Mindestabstand von 3,0 m nach GaStellV zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinzuweisen. Dieser ist unabhängig der Festsetzungen vor Garagentoren einzuhalten.

Über die Festsetzung einer maximal zulässige GRZ sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports die Möglichkeiten einer Bebaubarkeit des Grundstücks für diese und in Zusammenhang mit den Hauptanlagen stehenden Nutzungen ausreichend definiert und entsprechende Spielräume zur Ausgestaltung der Baugrundstücke berücksichtigt.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen, sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- und Nebenanlagen oder in Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu integrieren.

B.2.9 Dächer

In der Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ sind keine Festsetzungen zur Dachgestaltung wie Dachform, -neigung, -aufbauten, -eindeckung sowie -überständen etc. getroffen. Gemeinbedarfsflächen für Bildungszwecke sowie Kinderbetreuungseinrichtungen unterliegen besonderen funktionalen, technischen und betrieblichen Anforderungen. Die konkrete bauliche Ausgestaltung der Gebäude kann daher im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess variieren und ist häufig von spezifischen Nutzungsanforderungen (z. B. Mensa, Fachräume, technische Aufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung) abhängig. Eine verbindliche Festsetzung zur Dachgestaltung würde somit die hierfür erforderliche planerische und funktionale Flexibilität unverhältnismäßig einschränken. Vor diesem Hintergrund wird im gegenständlichen Bebauungsplan bewusst auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Die konkrete Ausgestaltung der Dachflächen bleibt der nachfolgenden Objektplanung vorbehalten und kann im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie unter Berücksichtigung der jeweils geltenden fachrechtlichen Anforderungen (z. B. Energie- und Klimaschutz, Entwässerung, Statik) geprüft und festgelegt werden. Darüber hinaus stellen die Schule und die Kindertageseinrichtung für die Allgemeinheit besonders wichtige Gebäude dar, wodurch auch städtebaulich eine besondere Erscheinung gerechtfertigt ist. Durch die Nutzung ergibt sich bereits eine wesentlich zur Umgebung differente Höhenentwicklung und Volumetrie, somit erscheint eine Angleichung an die Gestaltung der Umgebung ohnehin nicht sinnvoll möglich.

Weiter ist die Gemeinde, als Plangeber des hier gegenständlichen Bebauungsplans auch Bauherr der Schule sowie der Kindertageseinrichtung und kann somit auch auf Ebene der Hochbauplanung auf deren Gestaltung Einfluss nehmen und so eine ortsverträgliche Dachform sicherstellen.

Somit sind nachfolgende Festsetzungen zu Dächern ausschließlich in den allgemeinen Wohngebieten zu berücksichtigen.

Dachform

Der lokalen Bautradition entsprechend sind bei Dächern mit einer Dachfläche über 10 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer (Dachneigung auf beiden Seiten gleich) mit einem Neigungswinkel zwischen 18° und 30° zulässig.

Ebenfalls aus den lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Dies führt auch tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern. In diesem Zusammenhang ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen der jeweils aus mehreren Einheiten entstehende Baukörper zu berücksichtigen.

Die Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen, welche mindestens 0,6 m unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe liegen und zusammen nicht mehr als 10 % der Gesamtdachfläche einnehmen, dürfen auch als Pultdächer oder Flachdach ausgeführt werden. Dies ermöglicht die Gliederung der großen Baukörper, ohne komplizierte, der tradierten, zweckmäßigen, ländlichen Bauweise entgegenstehende Dachkonstruktionen zu bedingen. Durch den flächenmäßig untergeordneten Charakter sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Auf diesen Flächen darf die Dachneigung um maximal 10° von der Neigung des Hauptdaches abweichen, darf dabei jedoch einen Neigungswinkel von 18° nicht unterschreiten bzw. von 30° nicht überschreiten. Weiter muss der First direkt am Hauptgebäude anschließen. Somit sind auch weiterhin geneigte Dächer sichergestellt.

Bei Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind neben Satteldächern auch Pultdächer oder flach geneigte Dächer ab einem Neigungswinkel von 5° zulässig. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild

zu erwarten. Durch die Zulässigkeit flacherer Dächer können diese Anlagen niedriger ausfallen und sich somit weiter dem Hauptgebäude unterordnen.

Des Weiteren sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports als an mindestens zwei Seiten vollständig offene Überdachungen baurechtlich notwendiger Stellplätze neben den vorgenannten Satteldächern auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu maximal 7° Neigung zulässig. Die abweichende Dachform kann auf diesen Dächern zugelassen werden, da sie sich durch die Restriktionen dem Hauptgebäude unterordnen und somit für die Gesamterscheinung weniger prägend sind. Insbesondere hinsichtlich Carports soll diese Festsetzung übergroße, deren leichten, städtebaulich weniger auffälligen Charakter entgegenstehende Dachkonstruktionen vorbeugen.

Dachaufbauten

Um der lokalen Bautradition entsprechend homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten grundsätzlich dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte beschränkt.

So sind in Abwägung mit ihrer technischen oder funktionalen Notwendigkeit Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zulässig. Quergiebel und Dachgauben sind nur unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern, Dacheinschnitten, Quergiebeln und Dachgauben soll in Abwägung des Ortsbildes mit einer möglichst effizienten Nutzung der Dachräume (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper ermöglicht werden. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachfläche liegen und dürfen zusammen mit den Dacheinschnitten maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen.

Damit eine Unterordnung unter das Hauptdach sichergestellt ist, sind Dachgauben und Quergiebel nur unter gewissen gestalterischen Rahmenbedingungen zulässig.

Die Festsetzungen einer maximalen Anzahl von Dachgauben je Gebäude, der Mindestabstand zu den Ortsgängen und zwischen Gauben sowie die Höhen- und Neigungsbeschränkungen stellen sicher, dass Gauben sich klar dem Hauptdach unterordnen und dessen Grundform nicht überlagern.

Quergiebel sind als gestalterisch prägnantere Elemente eingeschränkter zulässig, um eine übermäßige Zergliederung der Gebäudeform zu vermeiden. Die Festsetzungen zur Situierung in der Mitte des Hauptdaches, einer maximalen Breite mit Bezug auf die Fassadenlänge, zur Dachneigung, sowie zur Firsthöhe und Traufhöhe gewährleisten eine maßvolle Integration dieser Elemente und erhalten die Lesbarkeit der Hauptdachform. Gleichzeitig werden gestalterische Akzente in begrenztem Umfang zugelassen.

Insgesamt dienen die getroffenen Regelungen der Sicherung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen funktionalen Anforderungen, individueller Gestaltungsfreiheit und ortsbildverträglicher Bauweise.

Dacheindeckung

Entsprechend der Bestandsbebauung im südlichen Wohngebiet sowie der Ortschaft Tacherting im Allgemeinen sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner 10 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen. Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, werden glänzende oder reflektierende Dachdeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind hiervon Solaranlagen, in

Abwägung mit ihrer positiven Wirkung mit Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energie. Es wird allerdings in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass hiervon relevante Blendungen Dritter, insbesondere auf die Flächen der angrenzenden Bahnstrecke, nicht zulässig sind.

Auf den im Rahmen der Festsetzungen zur Dachform zulässigen Flachdächern sind abweichend auch Gründächer zulässig. Damit kann ein positiver Beitrag für das kleinräumliche Klima geschaffen werden und es findet eine Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers statt. Um diese Funktionen ausreichend sicherzustellen, ist bei Gründächern mit einer Grundfläche über 10 m² eine durchwurzelbare Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen.

Für zulässige flachgeneigte Dächer und Pultdächer ist ebenfalls eine Ausführung als Gründächer sowie darüber hinaus auch eine Überdachung mit Blech zulässig. Somit sind hierfür insgesamt schlankere Konstruktionen möglich, welche ebenfalls die Unterordnung dieser Dächer unterstützen.

Überdachungen von Terrassen und Wintergärten dürfen neben den allgemein zulässigen Dacheindeckungen auch mit transparenten Eindeckungen ausgeführt werden. Durch transparente Eindeckungen kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden. Hier ist aus den vorgenannten Gründen eine Überdachung mit Blech ebenfalls zulässig.

Dachüberstände

Die festgesetzten Dachüberstände in den allgemeinen Wohngebieten orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. So ist bei Hauptgebäuden ein Dachüberstand trauf- und ortgangseitig von mindestens 0,8 m einzuhalten. Bei Nebenanlagen über 10 m², Garagen sowie Quergiebeln sind, um die Proportionen zu den Dachflächen zu wahren, jeweils mindestens 0,5 m Dachüberstand vorzusehen.

Konstruktionsbedingt sind bei Flachdächern sowie bei Überdachungen von Wintergärten, Terrassen und Carports keine Dachüberstände erforderlich. Gleiches gilt auch für Grenzanbauten. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild können aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen ausgeschlossen werden.

Dächer von grenzständigen, aneinander gebauten Gebäuden

Doppelhäuser oder Reihenhäuser als Gebäudetyp sind im ländlichen Raum zunächst fremd. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild auszuschließen, sollen Doppelhäuser als ein Gebäude erscheinen. Um dies zu erreichen, sind grenzständige, aneinander gebaute Haupt- oder Nebengebäude profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Die Gebäude müssen bei geneigten Dächern giebelseitig aneinandergesetzt werden. Aufgrund der Größe und des Charakters gilt dies nicht für an Hauptanlagen angebaute Nebenanlagen.

B.2.10 Solaranlagen

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die Planung auch die Errichtung von Solaranlagen. So sollen in Abwägung zwischen den Vorteilen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit der Wahrung des Ortsbilds, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder integriert in die Fassade zugelassen werden.

Im Sinne eines ruhigen Erscheinungsbildes der Gebäude und des Ortsbildes sollen sich die Solaranlagen dem Dach unterordnen. Dementsprechend sind Anlagen für Solarenergie im Neigungswinkel der Dachfläche zu errichten und ein Hinausragen der Solaranlagenfläche über

Traufe, First oder Ortgang nicht zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut oder der Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.

Auch unter diesen Rahmenbedingungen ist eine angemessene Nutzung der Solarenergie möglich. Die zulässigen Dachneigungen bis 30° eignen sich insbesondere sehr gut für Photovoltaikanlagen.

Um eine regenerative Energieerzeugung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auch auf Flachdächern zu ermöglichen, sind auf diesen Dächern abweichend auch aufgeständerte Einzelpaneele außerhalb des Neigungswinkels des Daches zulässig. Damit die Solaranlagen auf Fußgängerebene weniger stark wahrnehmbar sind, darf deren Oberkante die Oberkante der Attika bzw. der Dachhaut um maximal 1,0 m überragen sowie müssen die Anlagen um mindestens 1,0 m von der Außenkante der Attika zurücktreten. Die Flachdächer sind auch bei aufgeständerten Solaranlagen als Gründächer auszuführen.

Freistehende Solaranlagen (bzw. Solaranlagen in den Freiflächen) bergen die Gefahr von Blendwirkungen und sind im Ortsbild fremd. Weiter sollen die nicht bebauten Bereiche im Baugebiet möglichst freigehalten und attraktiv gestaltet sowie im Hinblick auf ein vernünftiges Mikroklima bepflanzt werden. Somit sind freistehende Solaranlagen nicht zulässig.

Darüber hinaus ist die Ausrichtung von Solaranlagen grundsätzlich so zu wählen, dass keine Blendwirkungen auf die östliche Bahnstrecke entstehen, welche zu Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs führen könnten.

B.3 Grünordnungskonzept

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der grünordnerischen Ziele. Es wird angestrebt das Baugebiet wirkungsvoll in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren sowie positiv hinsichtlich ökologischer und klimatischer Aspekte zu entwickeln. Dies geschieht vor allem durch eine angemessene, qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets mit Baumpflanzungen und öffentlichen Grünflächen. Weiterhin dienen die Festsetzungen, insbesondere vor dem Hintergrund eine höheren Resilienz bei Starkregenereignissen, der Minimierung der Flächenversiegelung und wasserdurchlässigen Ausführungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen.

Durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es unweigerlich zu großflächigen Versiegelungen der Böden. Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen. Um auf möglichst vielen Flächen der Baugrundstücke eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und so den Oberflächenabfluss zu vermindern, sind alle befestigten Flächen bis auf öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrdurchfahrt“, „Anwohnerweg“ und „Parkplatz-Bildungscampus“ sowie Terrassen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen, was auch bei einer geringen Sickerfähigkeit der Böden zu einer Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt des Bodens beiträgt.

Bodenversiegelungen durch die Anlage und großflächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie z.B. Kies, Schotter, Splitt, Wasserbausteinen oder Ähnlichem haben ebenfalls negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima. Daher sind nicht begrünte Steingärten (z. B. Schottergärten), Bodenversiegelungen durch wasserundurchlässige Folien sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert im Geltungsbereich nicht zulässig.

Südwestlich der Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“, im Bereich zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sowie nördlich des WA1 sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese begrünten Flächen wirken in Zusammenhang mit den festgesetzten Baumpflanzungen als Grünräume und unterstützen die klimatische Aufwertung des Baugebiets. Hier ist ausreichend Platz berücksichtigt, welcher heimischen, standortgerechten Baumpflanzungen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Zudem ist in den öffentlichen Grünflächen eine Anlage von Geh- und Radwegen möglich um eine kleinteilige Vernetzung im Quartier zu ermöglichen. Im Westen fungieren diese Flächen zur Aufwertung der Fußgänger und Radwegeverbindung zwischen Bajuwarenstraße und Römerweg und entwickeln diesen so zu einem Aufenthaltsbereich. Darüber hinaus stellen sie hier einen Teil der Ortsrandeingrünung da.

Die Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen bzw. der Flächen besonderer Zweckbestimmung werten die Straßenräume optisch auf und führen zu einer Steigerung der Aufenthalts- bzw. Wohnqualität. Weiter tragen diese gleichzeitig zur Verschattung des asphaltierten Straßenbelages und zur generellen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die festgesetzten Baumpflanzung im westlichen Bereich des Planungsgebiets, auf den Baugrundstücken des WA1 und der daran nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche, erzielen eine angemessene Grünausstattung nach Westen um die Bebauung in die offene Landschaft einzubinden. Durch eine weitere festgesetzte Baumpflanzung angrenzend an die Römerstraße wird der Baukörper im Norden eingebunden. Zusammen mit der nordwestlichen, vorgelagerten Biotopfläche bilden diese somit eine Eingrünung der Gebäude in Richtung der offenen Landschaftsbereiche. Eine darüberhinausgehende, großflächige Ortsrandeingrünung nach Westen ist nicht geplant, da das Planungsgebiet durch die Lage kaum einsehbar ist. Um eine Eingrünung und Einbindung der Gebäude nach Osten zur Bahnstrecke langfristig auch auf den angrenzenden Wohnbauflächen in WA4 zu gewährleisten, sind zudem zwei Baumpflanzstandorte festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Baumpflanzung pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass das Planungsgebiet angemessen durchgrünt und die Bebauung besser in die Umgebung eingebunden ist. Zudem tragen Baumpflanzungen über eine Erhöhung der Verdunstungsrate sowie Verschattung zu einer Verbesserung des Mikroklimas unmittelbar bei und reichern ökologisch die Habitatstrukturen in dem Neubaugebiet an. Somit kann eine angemessene Entwicklung des Ortsbildes und eine gute Entwicklung der Bäume sichergestellt werden. Auf den Baugrundstücken sind die Laubbäume dabei aus standortgerechten Arten auszuwählen. Die zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m ist dem Siedlungsbereich entsprechend gering gewählt, um Konflikte mit Nachbarn oder der Solardachnutzung zu vermeiden. Alternativ sind auch Obstbäume regionaltypischer Sorten zulässig. Auf die Festsetzung bestimmter Arten wurde verzichtet, um innerhalb des Spektrums der standortgerechten Laubbäume einen größeren Spielraum zu geben und so im Hinblick auf den Klimawandel einen möglichst robusten, diversen Gesamtbestand zu erhalten. Auf den Baugrundstücken zeichnerisch festgesetzte Bäume dürfen auf diese Festsetzung angerechnet werden.

Bis neue Siedlungsflächen eingewachsen sind und ein typisches Erscheinungsbild erreicht wird, vergehen viele Jahre. Um möglichst schnell und dauerhaft die gewünschten Gehölzqualitäten zu erlangen sind für Neupflanzungen Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Zur langfristigen Sicherstellung einer angemessene Grünausstattung sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume entsprechend den Anforderungen an die Neupflanzungen in der nächsten (auf die Entfernung folgenden) Pflanzperiode zu kompensieren.

Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten. Für Gehölze höher 2,0 m gilt ein Mindestabstand von 2,0 m zur benachbarten Grundstücksgrenze. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten. Für Gehölze mit einer Höhe unter 2,0 m gelten dagegen einheitlich 0,5 m Grenzabstand.

Angrenzend an den Bereich der Bahnstrecke 5730 „Traunstein - Garching (Alz)“ ist für Neupflanzungen als Pflanzabstand zu den Bahnbetriebsflächen die entsprechende Endwuchshöhe einzuhalten. Somit können Beeinträchtigungen des Bahnbetriebs ausgeschlossen und die Verkehrssicherheit gewährleistet werden. Grundsätzlich sind Pflanzungen, insbesondere die festgesetzten Pflanzungen durch den Abstand der Gleisanlagen von ca. 17 m zum Geltungsbereich möglich.

Um auch über Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche angemessene Grünstrukturen und folglich eine Gestaltung der baulichen Anlage sicherzustellen, sind diese mit einer Substratüberdeckung von im Mittel 60 cm (inkl. Drainageschicht) auszuführen. Die Festsetzung der Begrünung mit Mindestüberdeckung hat auch positive Effekte im Hinblick auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser, gerade in Zusammenhang mit Starkregenereignissen führt diese zu einer wesentlichen Verbesserung dessen.

B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsermittlung dient der Erfassung und Bewertung der durch ein Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und ist Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Ziel ist es, erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes zu vermeiden oder – soweit unvermeidbar – durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Rechtliche Grundlagen sind die §§ 13–15 BNatSchG sowie im Bereich der Bauleitplanung der § 1a Abs. 3 BauGB. Ergänzend finden die bayerischen Vollzugshinweise, insbesondere die Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Anwendung (Bay. StWBV 2021).

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Bestand

Der Bestand ist unter C.2.1 beschrieben und in einem Bestandsplan dargestellt.

Zusammenfassend werden folgende Biotop-/Nutzungstypen überplant:

- A11, Acker intensiv, 2 WP
- V51, Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen, 3 WP
- V11, Verkehrsfläche versiegelt, 0 WP

Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke) beträgt 18.070 m².

Die Eingriffsschwere für hier vorliegende Eingriffe auf den Baugrundstücken ergibt sich aus der festgesetzten GRZ I. Dabei ist die gesetzlich mögliche Überschreitung von 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitberücksichtigt. Liegt die zulässige Überschreitung nach BauNVO unter der

maximal zulässigen Gesamtversiegelung (GRZ II), so wird die Differenz zwischen GR + Überschreitung (0,25+50%) und zulässiger Gesamtversiegelung (0,60) addiert. Für die Baugrundstücke des WA1, WA3 und WA4 ergibt sich somit eine Eingriffsschwere von 0,48, für das Baugrundstück des WA2 Eingriffsschwere von 0,45, sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ eine Schwere von 0,40.

Für die Baugrundstücke des WA1, WA3 und WA4 ist eine Grundflächenzahl von 0,25, für das Baugrundstück des WA2 eine GRZ von 0,30 sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ eine GRZ von 0,40 festgesetzt.

Bestandsflächen, auf welchen kein neuer Eingriff stattfindet (z.B. bestehende Straßenflächen) werden nicht bilanziert.

Die Eingriffsschwere für Verkehrsflächen wurde aufgrund des hohen Versiegelungsgrades mit 1 angesetzt.

Ermittlung der Eingriffsschwere (GRZ)						
Parzelle	Bezeichnung	Art der Nutzung	GRZ I			Eingriffsschwere (GRZ I + 50%) + BP §3(3) - BP §3(2)
			GRZ I § 3 (2) ff.	BP + 50% zulässige Überschreitung	GRZ II BP §3 (3) f.	
E.2.1	Bildungscampus - GRZ 0,4		0,40	0,60	0,60	0,40
E.3.2	WA 2 - GRZ 0,3		0,30	0,45	0,60	0,45
E.3.1	WA 1 - GRZ 0,25		0,25	0,38	0,60	0,48
E.3.3	WA 3 - GRZ 0,25		0,25	0,38	0,60	0,48
E.3.4	WA 4 - GRZ 0,25		0,25	0,38	0,60	0,48
G.1.1	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00
G.1.2	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00
G.1.3	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00
K.1.1	Römerstraße - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00
K.1.2	Römerstraße - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00
K.1.3	Parkplatz Bildungscampus versiegelt - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00

Planungsfaktor

Gem. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) können über einen Planungsfaktor Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden, sofern Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, welche Beeinträchtigungen teilweise vermeiden.

Aufgrund der Optimierung der gegenständlichen Planung durch die umfangreichen, nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen, kann ein Planungsfaktor von **10 %** angesetzt werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume			
Vermeidungsmaßnahme	Sicherung	Umsetzung	
		ja	nein
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene			x

Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)			x
Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	§ 12 Festsetzungen zur Grünordnung D.6 Hinweise zur Grünordnung D.8 Hinweise zum Artenschutz	x	
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen			x
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	§ 12 Festsetzungen zur Grünordnung D.8 Hinweise zum Artenschutz	x	
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	§ 12 Festsetzungen zur Grünordnung D.6 Hinweise zur Grünordnung	x	
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz			x
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen			x
dauerhafte Begrünung von Flachdächern			x
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000	§ 13 Festsetzungen zum Artenschutz D.8 Hinweise zum Artenschutz.	x	
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden			x
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	§ 12 (1) & § 12 (2) § 14 (1) D.4 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung	x	

Tabelle: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor, angepasst gemäß Tabelle 2.2, Anhang 2, Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021): Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Eingriffsermittlung und Kompensationsbedarf

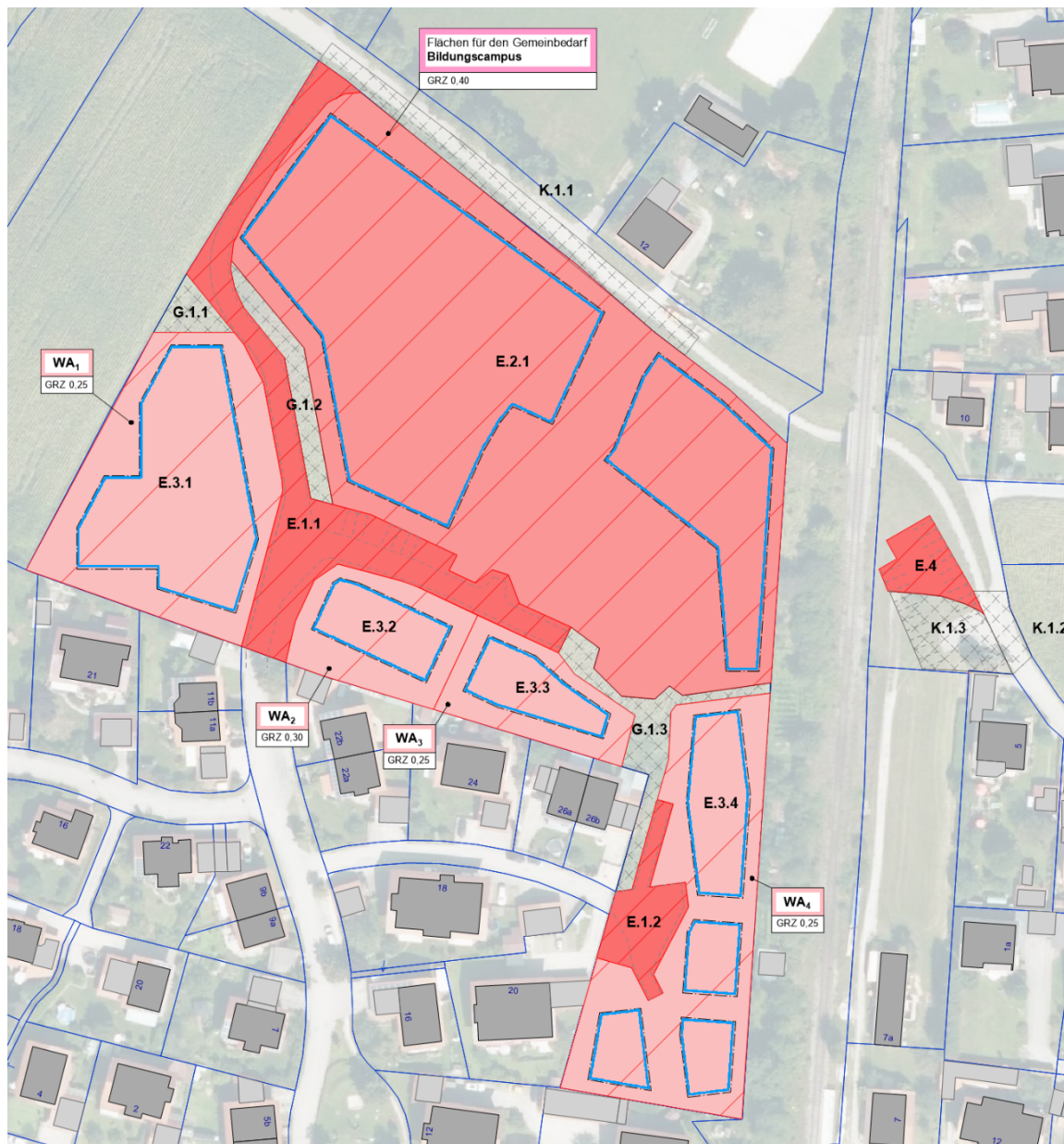


Abbildung 7: Eingriffsermittlung

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurde bei einer Eingriffsfläche von ca. 22.600 m² mit einem Kompensationsbedarf von 18.911 Wertpunkten ermittelt. Der nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) ermittelte Ausgleichsbedarf von 18.911 WP wird extern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Tacherting in Emertsham, Fl.-Nr. 496, Gemarkung Emertsham im Naturraum D65 erbracht.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Leitfaden 2021)									
FL.Nr.	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Bestandserfassung - und Bewertung)	WP (Bestandserfassung)	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Eingriffsschwere	Fläche	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor	erforderlicher Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
140	E.1.1	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Verkehrsfläche versiegelt	1	1.845	3.689	10	3.320
140	E.1.2	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Verkehrsfläche versiegelt	1	438	877	10	789
140, 140/13	E.2.1	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Bildungscampus - GRZ 0,4	0,4	10.435	8.348	10	7.513
140	E.3.1	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	WA 1 - GRZ 0,25	0,48	2.957	2.839	10	2.555
140	E.3.2	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	WA 2 - GRZ 0,3	0,45	1.020	918	10	826
140	E.3.3	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	WA 3 - GRZ 0,25	0,48	899	863	10	777
140	E.3.4	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	WA 4 - GRZ 0,25	0,48	2.751	2.641	10	2.376
114	E.4	V51 - Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	3	Parkplatz Bildungscampus versiegelt	1	279	838	10	755
114	E.4	V51 - Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	3	Parkplatz Bildungscampus versiegelt	1	0	0	10	0
140	G.1.1	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	0	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff	0	136	0	0	0
140	G.1.2	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	0	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff	0	296	0	0	0
140	G.1.3	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	0	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff	0	447	0	0	0
689	K.1.1	V11 - Verkehrsfläche versiegelt	0	Römerstraße - kein Eingriff	0	629	0	0	0
114	K.1.2	V11 - Verkehrsfläche versiegelt	0	Römerstraße - kein Eingriff	0	123	0	0	0
114	K.1.3	Straßenverkehrsfläche versiegelt gem. BP Bahnübergänge	0	Parkplatz Bildungscampus versiegelt - kein Eingriff	0	365	0	0	0
Summe BNT (WP) x Fläche (m²) x Eingriffsschwere (GRZ) - Planungsfaktor (max. 20%) = Ausgleichsbedarf (WP)									18.911

Ausgleichsfläche

Da im Geltungsbereich selbst keine Ausgleichsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Ausgleichsbedarf von 18.911 WP extern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Tacherting in Emertsham, Fl.-Nr. 496, Gemarkung Emertsham im Naturraum D65 erbracht.

Die Planung wurde erstellt vom Büro Umweltplanung Schuster, Im Vorderfeld 16, 83362 Surberg, Tel. +49 (861) 166 30 718, E-Mail: la-schuster@t-online.de.

Maßnahmen und Entwicklungskonzept

Waldneugründung und Strukturanreicherung bei Emertsham unter Berücksichtigung der Artenvielfalt

Die Ökokonto-Fläche der Gemeinde befindet sich im gleichen Naturraum wie die Baumaßnahme, D65 „Unterbayerisches Hügelland und Inn-Isar-Schotterplatten“, in der Untereinheit 053 Alzplatte, im Gemeindegebiet von Tacherting. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der Naturschutz- und der Forstverwaltung.

Abnahme Erstanlage und Anerkennung der UNB: 18.10.2022

- **Ausgangszustand:**
Es handelt sich um eine Ackerfläche (A11) in einer leichten Senke. Angrenzend, außerhalb des Flurstücks, befindet sich ein naturnahes Wäldchen mit einem alten Eichenbestand (L63).
- **Initiale Maßnahmen:**
Der Ausgangszustand (Acker) wird durch eine Waldneugründung zu einem naturnahen Laubwaldbereich mit Saumstrukturen entwickelt.
- **Waldmeister-Buchenwald (L243):**
Buche als Hauptbaumart, die übrigen Arten als lebensraumtypische Nebenbaumarten; in Gruppen von max. 20 – 25 Pflanzen einer Art zu pflanzen.

Falls eine Nebenbaumart nicht verfügbar sein sollte oder das Artenspektrum erweitert werden soll, können auch Traubeneiche, Hainbuche und Sommerlinde in Anteilen von jeweils bis zu 10% problemlos verwendet werden.

Baumart	Herkunft	Alter	Größe	Anteil
Rotbuche	81024	2+0	50 – 80 cm	30%
Stieleiche	81709	2+0	50 – 80 cm	30%
Bergulme	6_1	2+0	50 – 80 cm	5%
Esche	81107	2+0	50 – 80 cm	5%
Vogelkirsche	81404	2+0	50 – 80 cm	5%
Spitzahorn	80004	2+0	50 – 80 cm	10%
Bergahorn	80108	2+0	50 – 80 cm	15%

- Waldmantel (W12):
gebietsheimische standorttypische Sträucher und Bäume II. Ordnung: z.B. Feldahorn, Elsbeere, Wildapfel, Wildbirne, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Haselnuss. Pflanzung in Gruppen von max. 10 – 15 Pflanzen einer Art.

Am Waldrand Pflanzung von 14 hochstämmigen Einzelbäumen (H, 12-14, 3xv.): Eiche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne.

Die Pflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun zu schützen. Bei Ansaaten Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (Region 16). Für die Obstgehölze zusätzlich Wurzelschutz (z.B. Drahtkörbe) gegen Wühlmäuse.

In der südlichen Senke Mädesüß-Hochstaudenflur (K133) durch initiale Ansaat.

- Artenreiches, mäßig extensives Grünland (G212):
Verwendung von Regio-Saatgut mit mindestens 60% Krautanteil (Typ Feldraine, Saum). Detailplanung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung.

Pflegemaßnahmen

- Waldflächen (Waldmeister-Buchenwald) (L243 / W12):
Auf den Waldflächen bei flächigen Ausfällen Nachpflanzungen, ansonsten waldbauliche Pflege nach der guten fachlichen Praxis in der Forstwirtschaft (Art. 14 BayWaldG): plenterartige Bewirtschaftung mit dem langfristigen Aufbau verschiedener Altersklassen, max. gruppenweise Entnahme von Gehölzen; Förderung der Baumartenvielfalt; Förderung der typischen Waldbodenvegetation.

Entwicklung von Alt- und Biotopbäumen (z.B. Baumruinen, Kronenbruch, Blitzrinnen-Bäume, Höhlenbäume, Bäume mit Mulm- und Rindentaschen): Zielvorgabe 6 Stück/ha und Entwicklung und Belassen von stehendem und liegendem Totholz: Zielvorgabe mind. 12 Vfm/ha

- Extensivgrünland (G212) / Hochstaudenflur(K133):
Zunächst 2 – 3-malige Mahd / Jahr zum Aushagern der Flächen, dann ein- bis zweimalige Mahd/Jahr; jährliche Mahd der Hochstaudenfluren.
- Allgemein:
Gezielte Vermeidung von Neophyten-Aufwuchs durch Kontrolle des Materialeintrags und ggf. rechtzeitige Bekämpfung.

Grundsätzlich kein Dünger (Verzicht auf Kalkung) und Biozid-Einsatz. Vermeidung von Bodenverdichtung durch gezielte Nutzung bestehender Fahrten.

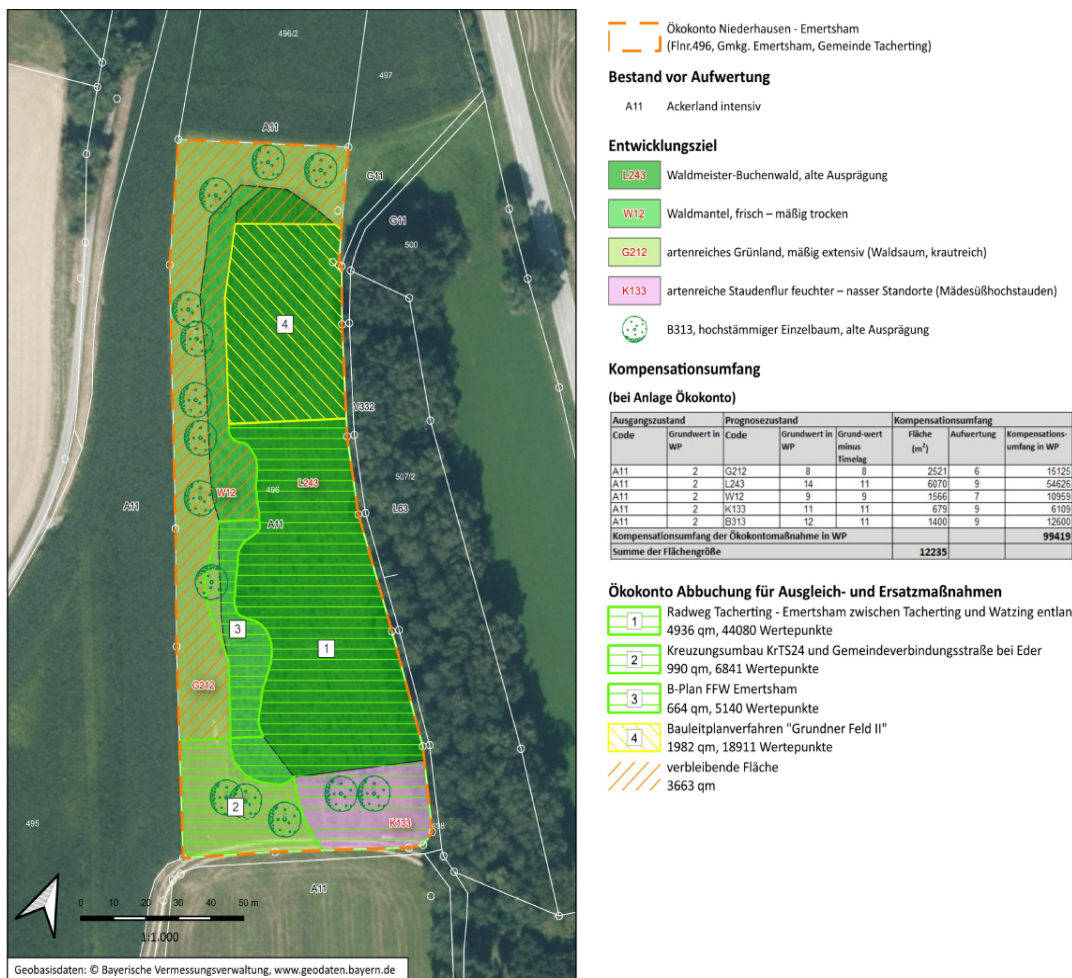


Abbildung 8: Planung Ökokonto Niederhausen - Emertsham (Quelle: Umweltplanung Schuster).

B.5 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 29.01.2026 durch das Büro Biologie Chiemgau untersucht. Der gesamte Untersuchungsbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt, auf diesen wird hingewiesen.

Wie unter A.7.6 näher ausgeführt, ist das Ergebnis des Gutachtens, dass das Planungsgebiet ein potenzielles Nahrungs- und Jagdhabitat für europarechtlich geschützte Vogel- und Fledermausarten darstellt. Reptilien wie die Zauneidechse und die Schlingnatter könnten aufgrund der strukturellen Gegebenheiten im Gebiet sowie entlang der Bahnlinie im Planungsgebiets bzw. in direkter Randlage hierzu leben. Zudem bieten die angrenzenden Gehölzbestand außerhalb der Geltungsbereichs innerhalb der Flächen der Bahnstrecke einen potenziellen Lebensraum für die Haselmaus, weshalb zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölze Schutzmaßnahmen einzuhalten sind.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen (Schädigungen, Tötungen und Störungen) von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Mit Umsetzung der in den Festsetzungen bzw. Hinweisen aufgezeigten Maßnahmen können Verstöße gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Verankerung der jeweiligen Maßnahmen ist jeweils der Maßnahme kursiv nachgestellt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde bisher selbst

Grundeigentümer ist und somit eine Sicherung der Durchführung der Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag nicht möglich ist. Die Gemeinde wird jedoch so handeln, dass die Verbote nach §44 BNatSchG nicht realisiert werden.

Maßnahme M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme (sofern erforderlich)

Zum Schutz europarechtlich geschützter Vogelarten, sowie deren Nester, Eier und Nestlinge sind jegliche Gehölze nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zu fällen. Demnach ist die Rodung grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig (siehe § 39 und § 44 BNatSchG).

→ *Dem Bebauungsplan ist dem folgend ein entsprechender Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG beigefügt. Eine entsprechende Festsetzung oder Regelung in einem städtebaulichen Vertrag ist nicht erforderlich, da es sich um ein allgemeingültiges Gesetz handelt.*

Maßnahme M2: Erhalt wertgebender Gehölzbestände bzw. Biotope

Ziel der Maßnahme ist es ökologisch wertvolle und faktisch genutzte Gehölzbestände im bzw. unmittelbar am Rande des Plangebietes zu erhalten, um Lebensraumverluste vorzubeugen. Ebenso können Schädigungen im Gefüge zwischen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Reptilien und Vögeln reduziert werden.

- Vollständiger Erhalt der östlichen Gehölzreihe (Bäume und Sträucher entlang der Bahnlinie)
 - Baum- und Wurzelschutz gem. DIN 18920 während der Bauphase
 - gesamte Kronentraufe, + 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und -abtrag vermieden werden.
 - Abstand von mindestens 15 m zwischen Bahnlinie (Bahngleis Außenkante) und Bebauung auf der Westseite der Bahnlinie (Reptilienlebensraum)
 - Vollständiger Erhalt des Biotops „Feldgehölze westlich von Tacherting (ID: 7941-0014-0010)“
 - Baustelleneinrichtungsflächen, Lager-, Park- und Abstellflächen sind ausschließlich außerhalb eines Radius von mind. 10 m um diese wertgebenden Gehölzbestände zu planen
- *Die zu schützenden Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Somit sind hier keine Eingriffe durch den Bebauungsplan vorgesehen. Auch im Randbereich sind keine entsprechende Eingriffe vorgesehen, welche zu einer Beeinträchtigung der Strukturen außerhalb des Geltungsbereichs führen würden. Darüber hinaus handelt es sich um Hinweise bzw. Auflagen zum Bauvollzug. Diese können aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Verpflichtung zu deren Umsetzung ergibt sich jedoch mittelbar aus § 44 BNatSchG. Der Satzung des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis beigestellt.*

Maßnahme M3: Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung

Ziel der Maßnahme ist der Schutz von europarechtlich geschützten Vogel- und Fledermausarten vor Tötung und Verletzung (vor allem Vogelschlag; Kollisionsrisiko!), sowie vor erheblichen Störungen an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten an den benachbarten Gebäuden, sowie entlang ihrer Flugrouten durch bau-, anlagen- und betriebsbedingt erhöhten Lichtemissionen und Verglasungen an Gebäuden.

Beleuchtungseinrichtungen

- Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.
 - Keine Beleuchtung der angrenzenden Bereiche
 - Vorgaben für neu installierte Gebäudebeleuchtungen:
 - Geschlossene, nach unten gerichtete Beleuchtungseinrichtungen
 - Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70°
 - Keine Dauerbeleuchtung, sondern Bewegungsmelder
 - UV-arme Leuchtmitteln (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen), Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin
 - Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich
- *Entsprechend dieser Vermeidungsmaßnahmen sind Festsetzungen zur Beleuchtung hinsichtlich Ausrichtung, Farbtemperatur und Konstruktion im Bebauungsplan getroffen. Lediglich im Hinblick auf die Vorgaben für die Beleuchtung während der Bauzeit handelt es sich um eine Handlungspflicht, welche mangels Ermächtigungsgrundlage im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Die Verpflichtung zu deren Einhaltung ergibt sich jedoch mittelbar aus § 44 BNatSchG. Ein entsprechender Hinweis ist der Satzung des Bebauungsplans beigefügt. Darüber hinaus wird auf die Berücksichtigung der allgemeinen rechtlichen Regelungen/Bestimmungen zu Beleuchtungseinrichtungen gemäß Art. 11a BayNatSchG hingewiesen.*

Verglasungen

- Alle Glasflächen sollten entspiegelt sein; maximal 12% Außenreflexionsgrad
 - Größere zusammenhängend Glasflächen- und Glasfassaden sind vogelschlagsicher zu gestalten:
 - z. B. halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes, mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden
 - Keine Verwendung von Vogelsilhouetten-Aufkleber
 - Gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) ist stets die Kategorie 1 (gering) anzustreben und diese Vorgaben umzusetzen (siehe Anhang IV der Relevanzprüfung) vor allem in der Nähe zu Gehölzen; vgl. „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben (LfU 2021) und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et. al. 2022)
- *Festsetzungen zu Glasscheiben und -fassaden im Hinblick auf die Vermeidung von Kollisionen von Vögeln abgeleitet aus entsprechenden Leitfäden (z.B. Fenstergrößen etc.) erscheint im Rahmen eines hier vorgesehenen „Angebotsbebauungsplans“ nicht sinnvoll möglich. Die tatsächliche Vogelschlaggefahr, auch bezogen auf einzelne Elemente, kann erst auf Ebene des konkreten Vorhabens, insbesondere unter Bewertung der konkreten Fassaden erfolgen da diese nicht ausschließlich von der Größe, sondern auch von deren Aussichtung, möglichen zu spiegelnden Grünelementen und anderen Details abhängig ist. In einem „Angebotsbebauungsplan“ liegt jedoch kein entsprechendes Vorhaben vor. Hier muss wiederum nur sichergestellt werden, dass unter Ausnutzung des Festsetzungsrahmens des*

Bebauungsplans ein Vorhaben möglich ist, welches kein unzulässiges Vogelschlagrisiko nach sich zieht. Dies ist im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sicher der Fall. Ein pauschaler Ausschluss bestimmter Fenstergrößen und -beschaffenheiten wäre in der Mehrzahl der möglichen Fälle unbegründet und somit im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig bzw. nicht ausreichend abgewogen. Insbesondere, da die Beschränkung der Fensterflächen eine wesentliche Auswirkung auf die Nutzbarkeit der Gebäude nach sich zieht. In der gegenständlichen Planung wird auf eine der Maßnahme M4 entsprechende Ausführung von Glasflächen sowie hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen auf die Anwendung des Leitfadens „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (LAG VSW 2021) und der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al. 2022) hingewiesen. Die Pflicht zur Umsetzung einer entsprechenden Bauweise im Bauvollzug ergibt sich aus § 44 BNatSchG.

Maßnahme M4: Einfache Vergrämung und Reptilienzaun

Die Maßnahme minimiert Individuenverluste im Zusammenhang mit direkten bau- und anlagenbedingten Eingriffen in den Bereichen, in denen Reptilien betroffen sind (Norden und Osten) und in jenen Bereichen, in denen eine rasche Einwanderung von Reptilien höchstwahrscheinlich ist. Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können mit Umsetzung der Maßnahmen ebenso vermieden werden. Aus fachlicher Sicht ist es aufgrund der vornehmlich intensiv genutzten Ackerfläche ausreichend, eine einfache zweimalige strukturelle Vergrämungsmahd vor Beginn des Bauvorhabens durchzuführen. Die anschließende Zaunaufstellung verhindert soweit möglich, dass Reptilien ins Baufeld einwandern.

Durch die Vergrämung werden die Tiere Schritt für Schritt aus dem zukünftigen Baufeld vergrämt, sodass das baubedingte Tötungs- und Verletzungsrisiko auf ein Minimum reduziert werden kann. Die Maßnahme erleichtert den Individuen die Abwanderung in nah gelegene Habitats (entlang Bahnlinie). Die Maßnahme wird während ihrer Aktivitätszeiten (April bis Anfang September) durchgeführt. Ein Reptilienzaun verhindert die Rückwanderung ins Baugebiet. Zur Erleichterung der Abwanderung werden Überkletterungsrampen im Abstand von ca. 15 Metern festgesetzt. Sofern der Baustart im Winterhalbjahr (Oktober bis April) beginnt, ist eine Vergrämungsmahd entbehrlich, sodass ein Reptilienzaun umgehend aufgestellt werden kann.

- Am Tag der Mahd ist eine Kontrolle der randlichen Eingriffsbereiche und die geplante Parkplatzfläche mit einem Puffer von mind. 15 m durch Fachbiologie notwendig, ggf. Tiere abfangen und in sichere Bereiche entlang der Bahn bringen
- Zwei- bis dreimalige Mahd der Fläche spätestens 2 Wochen vor Baubeginn, dann umgehend Zaun aufstellen
 - Geeignete Zeiten: Abend- oder frühe Morgenstunden, kalte Tage, oder während bzw. unmittelbar nach Niederschlägen solange die Flächen nass sind
 - Das Mähgut muss nach dem Schnitt vollständig von der Fläche entfernt werden, um den Reptilien keine weiteren Verstecke zu belassen, welche die gewünschte Abwanderung verzögern bzw. verhindern könnten; Abtransport auch wenn kaum Schnitt anfällt!
- Aufstellen eines Reptilienzaunes, der die Einwanderung ins Baufeld verhindert (siehe hierzu Abb. 3 der Relevanzprüfung zur saP (Anlage))
- mind. 15cm eingraben mit UV-beständiger glatter Folie (z.B. Tekotex Reptilienschutzzaun GTH-TXS PVC-frei 70 cm mit Kederverbindung oder Ähnliches)

→ *Hinsichtlich dieser Maßnahme handelt es sich um eine Handlungspflicht vor Baubeginn sowie während der Bauzeit, welche mangels Ermächtigungsgrundlage im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Die Verpflichtung zu deren Einhaltung ergibt sich jedoch mittelbar*

aus § 44 BNatSchG. Ein entsprechender Hinweis ist der Satzung des Bebauungsplans beigelegt.

Maßnahme M5: Abstandsfläche zum Reptilienlebensraum (Bahngleis & Randbereich) und Vorgaben zur Parkplatzgestaltung

Mit Umsetzung des Bauvorhabens des Parkplatzes auf der Ostseite des Plangebietes sind Gefährdungen für Reptilien anzunehmen. Die Maßnahmen verhindern die direkte Tötung von Reptilien (Schlingnatter, Zauneidechse), die sich im Bereich der Gleisrandbereiche aufhalten. Ebenso soll die Maßnahme verhindern, dass sich Tiere in der Fläche des neu angelegten Parkplatzes aufhalten (v.a. erwärmen, ruhen).

- Mindestabstand von 10 m zwischen Parkplatz und Gleiskörper; geringfügige Abweichungen möglich
- der gesamte Parkplatzbereich ist so herzustellen, dass er keine weiteren Habitatflächen oder Wanderkorridore zwischen verschiedenen Habitatstrukturen für Reptilien entstehen:
 - Pflanzung von Sträuchern oder Gehölzen nur außerhalb eines Radius von mind. 6 m um den Parkplatz
 - einzelne, wenige Baumpflanzungen (heimische Laubgehölze) entlang Römerstraße möglich
 - geschotterte/gekieste Flächen ohne Grünaufwuchs (kein Rasenschotter; keine Rasengittersteine)

→ *Entsprechend dieser Vermeidungsmaßnahme sind Festsetzungen zur Parkplatzgestaltung getroffen und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz-Bildungscampus“ bis auf geringe Abweichungen in dessen nordwestlichen Bereich außerhalb des 10m-Bereichs zur Bahnlinie festgesetzt.*

Die Pflanzung von heimischen Laubbäumen entlang der Römerstraße ist auf eine Anzahl von max. 3 begrenzt. Darüber hinaus ist die Pflanzung von Sträuchern und Gehölzen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz-Bildungscampus“ nicht zulässig. Hinsichtlich der Freihaltung der Parkplatzfläche von Grünaufwuchs handelt es sich um eine Handlungspflicht, welche mangels Ermächtigungsgrundlage im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Die Verpflichtung zu deren Einhaltung ergibt sich jedoch mittelbar aus § 44 BNatSchG. Ein entsprechender Hinweis ist der Satzung des Bebauungsplans beigelegt.

B.6 Denkmalschutz

Nach Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege befindet sich innerhalb des Planungsumgriffs das großflächige Bodendenkmal D-1-7941-0307 „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“. Im Rahmen von Vermessungen und Untersuchungen konnten Nachweise gefunden und der Umgriff des Bodendenkmals in etwa ausgemessen werden.

Über diese Vermessungen wurde das Flurstück-Nr. 140/13 abgegrenzt und durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Für diese Fläche gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzes, um Beeinträchtigungen des Bodendenkmals und möglicher Funde zu vermeiden.

Bei der neuen Planung ist im gesamten Planungsgebiet mit Bodeneingriffen zu rechnen. Hierbei kann es auch zu Eingriffen in das Bodendenkmal oder einzelne Gräber kommen, welche außerhalb des nun abgegrenzten Bereichs des Bodendenkmals liegen, da eine Abgrenzung nicht zu 100 % möglich ist. Im Zuge der Planung werden weitere Untersuchungen durchgeführt und durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet der Oberboden aller Flächen abseits des Bodendenkmals abgeschoben. Somit sollen mögliche Eingriffe vermieden werden.

Das über Luftbilder und eine geomagnetische Archäoprospektion festgestellte, mögliche Bodendenkmal eines römischen Weges ist im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt. Für diese Fläche besteht bisher kein Denkmalschutz, somit sind nur die allgemeingültigen, rechtlichen Bestimmungen bezüglich möglicher archäologischer Bodenfunde und der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG zu beachten.

Darüber hinaus ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Auch ist unabhängig von einem Genehmigungsverfahren ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

B.7 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen derzeit nur die nördlich (bzw. für den Parkplatz östlich) angrenzende Römerstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt für die allgemeinen Wohngebiete aus Richtung Süden über die Bajuwarenstraße und für die Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ aus Norden über die Römerstraße. Die Bajuwarenstraße reicht schon als Stichstraße an zwei Stellen bis an den gegenständlichen Planungsumgriff heran. Somit kann hier ein entsprechender Anschluss erfolgen.

Über den Anschluss im Süden werden über einen Kreuzungs- und Wendebereich sowie zwei hiervon abgehenden Stichstraßen die Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete WA1 bzw. WA2 und WA3 erschlossen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind für die durch die wenigen hier erschlossenen neuen Wohneinheiten zu erwartenden Verkehre ausreichend dimensioniert und lassen Fahrbahnbreiten von 4,5 m bis 5,5 m zu. Somit erscheint ein geregelter Anwohnerverkehr sichergestellt. Die schmaleren Fahrbahnbreiten tragen zudem zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit bei.

Im Kreuzungsbereich der beiden neuen Straßenäste ist auch Wendebereiche berücksichtigt, die so ausgebildet sind, dass hier auch größere Fahrzeuge (z.B. Müll- oder Räumfahrzeuge etc.) problemlos wenden können. Von hier haben die beiden Straßenäste eine Länge von max. ca. 60 m, so kann die Müllabfuhr im Bereich der Wendefläche erfolgen. In diesem Bereich ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche so dimensioniert, dass ein Aufstellen der Mülltonnen am Abholtag möglich ist und darüber hinaus die Unterbringung von Besucherstellplätzen möglich ist. Darüber hinaus können in diesen Bereichen die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen der Straßenverkehrsflächen unterkommen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA4 besteht aus Westen ein Anschluss über eine Stichstraße der Bajuwarenstraße. An diese sollen die Baugrundstücke des WA4 angeschlossen werden. Die Stichstraße soll im Zuge der Überplanung in einen Wendebereich enden und somit ein problemloses Ein- und Ausfahren der Anwohner und für größere Fahrzeuge (Müllabfuhr) gewährleisten. Die Fläche ist darüber hinaus so dimensioniert, dass auch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hier erfolgen kann. Zur Erschließung des nördlichsten Baugrundstücks des WA4 (Parzelle Nr. 10) wird zudem eine kurze Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerweg“ festgesetzt, welche eine ausreichende Fahrbahnbreite von mindestens 3,0 m ermöglicht. Durch diese Festsetzung wird die Erschließung gesichert und es kommt gleichzeitig zu keiner Verzerrung der möglichen Bebauung auf dem Grundstück der Parzelle Nr. 10 in Hinsicht auf die einheitliche GRZ Festsetzung.

Das Baugrundstück der Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ liegt direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der bestehenden Römerstraße an und kann somit über diese erschlossen werden.

Östlich der Bahnstrecke wird ebenfalls über die Römerstraße der Parkplatz für die Einrichtungen des Bildungscampus erschlossen. Die Parkplatzfläche ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz-Bildungscampus“ festgesetzt. Eine Wendemöglichkeit ergibt sich hier in Verbindung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Parkplatzzufahrt.

Der Bereich des Parkplatzes ist aktuell noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist jedoch bereits beantragt. Eine Satzung des Bebauungsplans wird erst erfolgen, so die Fläche von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.

Über die Planstraßen ist ein genereller Durchgangsverkehr zwischen Bajuwarenstraße und Römerstraße nicht möglich. Um jedoch für Rettungsdienste, insbesondere für die Feuerwehr, eine Durchfahrbarkeit zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu ermöglichen, ist westliche der Gemeinbedarfsfläche eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrdurchfahrt“ festgesetzt. Die Umsetzung der vorgesehenen Durchfahrtsbeschränkung ist als verkehrsorganisatorische bzw. straßenverkehrsrechtliche Maßnahme nicht Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung bzw. einer straßenverkehrsrechtlichen Anordnung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens geregelt, z.B. durch einen versenkbaren Poller, durch Beschilderung o.Ä..

Über diese Fläche kann darüber hinaus eine Anbindung für Fuß- und Radfahrer zur Römerstraße geschaffen werden. Somit wird die Zugänglichkeit der bestehenden Sportanlagen und des Bildungscampus von den bestehenden Wohngebieten des Grundner Feldes und des Hüttinger Feldes wesentlich verbessert.

Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraums zu ermöglichen, ist im westlichen Bereich von WA2 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten vorgesehen. Eine ausreichende Erschließung des Baugrundstücks ist von Norden gegeben.

Allgemein stellen die festgesetzten Verkehrsflächen nicht allein die zu versiegelnde Flächen der Fahrbahnen dar, sondern beinhalten auch das Anlegen von etwaigen Randstreifen, straßenbegleitender Grünstreifen und Baumpflanzungen, Versickerungsmulden, Stellplätze oder Gehwegen.

Stellplätze

Der Bebauungsplan trifft zur Zahl der erforderlichen Stellplätze keine Festsetzungen. Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze nach den Maßgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tacherting auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Auch in Bezug auf die Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze wird auf diese hingewiesen.

Die entsprechenden Flächen bzw. die entsprechende Versiegelung durch Stellplätze und ihren Zufahrten sind in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt. Dennoch kann die notwendige Menge der Stellplätze in Einzelnen Konfigurationen mit sehr vielen kleinen Wohneinheiten auch zur Begrenzung der sinnvoll möglichen Wohneinheiten führen. Dies ist expliziter Planungswille.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ ist östlich der Bahnstrecke ein Parkplatz mit insgesamt ca. 20 Stellplätze vorgesehen. Somit müssen nur die notwendigen barrierefreien Stellplätze direkt vor dem Neubau der Grund- und Mittelschule sowie der Kindertageseinrichtung über die Römerstraße aus Westen erschlossen werden, was erwartbare Verkehrsbewegungen mit Fahrzeugen vor den Einrichtungen deutlich reduziert.

Um eine angemessene Verfügbarkeit von Stellplätzen insbesondere für Besucher im Rahmen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sicherzustellen, sind zwischen Bildungscampus und WA2 im nördlichen Bereich der Planstraße zusätzliche Stellplätze vorgeschlagen und angeordnet.

Technische Infrastruktur

Notwendige technische Infrastrukturen, wie Leitungen von Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation liegen bis an den südlichen Bereich des Planungsgebietes, im Bereich der Bajuwarenstraße sowie über die Römerstraße im Norden vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Herstellung der Straßenverkehrsflächen ist ein Anschluss der Baugebiete an die bestehenden Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die Leitungsverläufe hier unterkommen können.

Die Umsetzung einer für das Planungsgebiet erforderlichen Trafostation kann innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Die parallel zur Bahnstrecke verlaufende Telekommunikationsanlagen (entlang der östlichen Grenze des westlichen Geltungsbereichs) sind hinweislich im Bebauungsplan dargestellt und zu erhalten. Hinsichtlich einer erforderlichen Umverlegung der Telekommunikationsanlagen oder Baufeldfreimachung ist ggf. eine Nachsuche zum konkreten Leitungsverlauf im Vorfeld des Bauvollzugs durchzuführen. Hierzu ist rechtzeitig davor der Leitungseigentümer zu informieren.

B.8 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangegriff kann über die bestehenden (Bajuwarenstraße und Römerstraße) und neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Alle Baugrundstücke liegen weniger als 50 m von der neuen Planstraße entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Zufahrten für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken erforderlich und der Feuerwehrangegriff kann von den Verkehrsflächen aus erfolgen. Eine Ausnahme bildet hier ggf. konzeptabhängig die Schule.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkanten der Wandhöhe und der vorgesehenen Bebauung mit zwei Vollgeschossen kann die Personenrettung in den allgemeinen Wohngebieten voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind auch in dieser Hinsicht keine Feuerwehrezufahrten nötig.

In der Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ (Neubau Grund- und Mittelschule sowie Kindertageseinrichtung) ist schon aufgrund der geplanten Nutzungen voraussichtlich ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich. Ggf. sind hier auch weitere Aufstellflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken erforderlich. Entsprechende Rahmenbedingungen sind im Bebauungsplan insbesondere durch die großzügigen Bauräume sowie die GRZ und die zulässigen Überschreitungen gegeben.

Das konkrete Brandschutzkonzept ist jeweils auf Ebene der Hochbauplanung zu entwickeln.

Die Verkehrsflächen der Bajuwarenstraße, Römerstraße und der neuen Planstraßen entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

In den bestehenden Straßenverkehrsflächen von Bajuwarenstraße und Römerstraße liegen heute bereits Leitungen für die Löschwasserversorgung vor. Im Zuge der neuen Straßenverkehrsflächen wird zur Bereitstellung von Löschwasser ein entsprechender Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen. Auch werden in diesem Zuge entsprechende Hydranten gesetzt. Die

konkrete Planung und die Festsetzung von Hydranten hat im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt und ausreichende Rahmenbedingungen erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.9 Versickerung, Entwässerung und Starkregeneignisse

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Verwendung linienförmiger Versickerungsanlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Bei den Baugrunduntersuchungen ist der durchgängige Grundwasserleiter aufgrund der sehr tiefen Lage nicht erkundet worden, jedoch ist aufgrund vorliegender Informationen zu nahegelegenen Bohrungen in Tacherting ein freier Grundwasserspiegel bei ca. 15 bis 18 m u. GOK zu erwarten. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten. Gemäß der geotechnischen Stellungnahme (siehe Anlage) ist eine flächige Versickerung über Terrassenkiese möglich. Hierfür ist ein entsprechender Teilbodenaustausch der oberen Bodenschichten ggfs. notwendig.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Traunstein erforderlich. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ ist zu beachten.

Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist diese nicht anwendbar, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Traunstein zu beantragen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein - Wasserrecht zu beantragen.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen im Planungsgebiet weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. In Abwägung mit den baulichen Rahmenbedingungen sowie der zu erwartenden höheren Belastung und technischen Beanspruchungen (Winterdienst, Schwerlastverkehr etc.) sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrdurchfahrt“, „Anwohnerweg“ sowie „Parkplatz-Bildungscampus“ von dieser Regelung ausgenommen. Alle anderen befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird zudem die Nutzung von Regen- und Niederschlagswasser als Brauchwasser im Rahmen einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ festgesetzt. Die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung oder für die WC-Spülung führt zu einer Verringerung der gemeindlichen Frischwassernutzung, welche großteils über das Grundwasser sichergestellt wird. Gerade in Zeiten von häufig auftretenden Hitzeereignissen und länger anhaltenden Trockenzeiten kann es zu einer Verknappung des Frisch- bzw. Trinkwassers kommen. Durch die Integration von Zisternen kann zukünftig für Bewässerungen oder andere Brauchwassernutzungen gespeichertes Regenwasser genutzt und die gemeindlichen Trinkwasservorkommen somit entlastet werden.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist dabei nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Wild abfließendes Oberflächenwasser und Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Stärke wird weiter zunehmen. In deren Folge kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Schichtwasseraustritt im Bereich der Bebauung kommen. Zudem können sich auch anfallenden Niederschläge auf den jeweiligen Baugrundstücken aufstauen.

Gemäß den Kartendiensten „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Februar 2026) ist im Nordwesten des Planungsgebiets ein Bereich vorhanden, welcher einen potentiellen Aufstaubereich sowie einen potenziellen Fließwege bei Starkregen mit der Kategorie „mäßiger Abfluss“, entsprechend den topografischen Gegebenheiten mit Fließrichtung weiter nach Nordwesten über den Geltungsbereich hinweg, dargestellt.

Im Zusammenhang mit wild abfließendem Oberflächenwasser kommt § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Zur weiteren Beurteilung möglicher Auswirkungen durch Starkregenereignisse bei unveränderter Geländesituation sowie bei Umsetzung der Planung wurde eine Starkregenuntersuchung durch das Ingenieurbüro cflab GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Rahmen der voraussichtlich geplanten Höhenentwicklung für die Erschließungsstraßen und Baugrundstücke berücksichtigt worden. Der vollständige Erläuterungsbericht vom 18.02.2026 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Auf diesen wird hingewiesen.

Grundsätzlich ist die städtebauliche Struktur darauf abgestimmt und die bereits vorliegende Erschließungsplanung so konzipiert, dass das im Starkregenfall anfallende Niederschlagswasser aus den Flächen des Bebauungsplans weiterhin entsprechend der bestehenden, topografisch bedingten Abflussrichtung nach Nordwesten zu den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen geleitet wird. Auf diese Weise wird zum einen sichergestellt, dass durch zusätzliche Versiegelung anfallendes Oberflächenwasser im Starkregenfall nicht in Richtung der bestehenden Bebauung, fließt, zum anderen wird so auch die neue Bebauung geschützt.

Neben der geplanten Höhenentwicklung der Flächen im Geltungsbereich sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen Flächen berücksichtigt, die insbesondere bei Starkregenereignissen ein Auffangen und kontrollierten Abfluss im Sinne des Entwässerungskonzeptes gewährleisten. Die Breite der Straßenverkehrsflächen stellen somit

neben den Flächen für die Fahrbahnen, Raum zur Unterbringung von technischer Infrastruktur, straßenbegleitenden Grünflächen sowie ggf. (Besucher-) Stellplätzen auch Muldenbereiche/ Rückhaltemaßnahmen sicher. Grundsätzlich wird über die Höhenentwicklung der Planstraßen verhindert, dass den topografischen Gegebenheiten abfließendes Niederschlagswasser von den Straßenverkehrsflächen auf die Baugrundstücke zuströmt, sondern innerhalb dessen Fläche geregelt abfließt bzw. abgeleitet wird.

Als Teil dieses Gesamtkonzeptes sind in den allgemeinen Wohngebieten, jeweils angrenzend zum südlich bestehenden Wohngebiet Grundner Feld sowie in WA4 sowohl zwischen den Bauparzellen Nr. 11 und 12 als auch zwischen 12 und 13, Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen festgesetzt, die einen ungehinderten, topografischen Abfluss nicht behindern. So dürfen Baukörper, Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Einfriedungen und Aufschüttungen einen geregelten Wasserabfluss nicht negativ beeinträchtigen oder verhindern. Die Flächen sollen insbesondere ein Aufstauen von Wasser in den angrenzenden tiefer liegenden Bereichen verhindern.

In den übrigen Bereiche kann der Abfluss weit überwiegend über die öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen erfolgen, so dass auf den Baugrundstücken keine Festsetzungen gesonderter Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich sind. Hierfür tragen im Rahmen der Erschließungsplanung insbesondere die vorgesehenen Gradientenplanungen, Querneigungen und Definitionen von Hoch- und Tiefpunkten maßgeblich bei. Des Weiteren sind im Zuge der Starkregenuntersuchung für den Plan-Zustand als Retentionsvolumen zwei Mulden berücksichtigt. Bei der baulichen Umsetzung sind in der südlichen Mulde (westlich von WA2 innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche) mindestens 4,2 m³ und in der nördlichen Mulde (südwestlich der Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ innerhalb öffentliche Grünfläche) mindestens 36,4 m³ Retentionsvolumen herzustellen. Das Volumen ist unterhalb des natürlichen Überlaufpunkts der jeweiligen Mulde zur Verfügung zu stellen. Falls die vorgesehenen Flächen für die Mulden ebenerdig ausgebildet und begrünt oder anders genutzt werden sollen, sind stattdessen anderweitige Rückhaltemaßnahmen z.B. unterirdisch über Rigolen oder einem Stauraumkanal mit einem entsprechenden Mindestretentionsvolumen vorzusehen.

Nach Berücksichtigung und Umsetzung dieser Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass die Planung (inkl. der im Rahmen der Erschließung vorzusehenden Entlastung) im Bereich von Bebauung Dritter keine Erhöhung der maximalen Fließtiefen bewirkt.

Grundsätzlich sind, um möglichen Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und temporären Überschwemmungen darüber hinaus vorzubeugen, darüber hinaus die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren anzupassen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Ziel ist auch hier der Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude und ein Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern. Diesbezüglich sollten auch Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende angepasste bauliche Maßnahmen geschützt werden, wie durch die Ausführung einer ausreichenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche.

Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht und ggf. auftriebsicher zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Tiefgaragen, Zugängen, Installationsdurchführungen etc.).

Weiter sind Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge oder Kellerlichtschächte zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von mindestens 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.

Eine Festsetzung fixer Oberkanten für den Fertigfußboden erscheint in Abwägung mit dem bestehenden Gelände nicht sinnvoll, da der Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser auch durch eine wasserdichte Ausführung der Wände oberhalb des Bodens gewährleistet wird (siehe auch B.2.5 Oberkante für wasserdichte Bauweise).

B.10 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Grundner Feld II – Wohnen mit Bildungscampus“ wurde durch das Ingenieurbüro „Hock & Partner Sachverständige“ ein schalltechnisches Gutachten vom 18.02.2026 erstellt.

Nachfolgend werden die daraus relevantesten Ergebnisse erläutert und die Berücksichtigung dieser in der Abwägung des Bebauungsplans dargestellt. Detailliertere Informationen sind dem in der Anlage hinterlegten „Immissionsschutztechnischen Gutachten (Schallimmissionsschutz)“ zu entnehmen, auf dieses wird hingewiesen.

In einem ersten Schritt wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch den öffentlichen Verkehrslärm des östlich des Plangebiets gelegenen Schienenwegs (Bahnstrecke 5730 „Traunstein - Garching (Alz)“) sowie den relevanten umgebenden Straßen im Plangebiet hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte zur Tagzeit lediglich direkt entlang des Schienenwegs um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Der im Rahmen der Abwägung heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird hingegen vollumfänglich eingehalten, sodass keine weiterführenden Maßnahmen zum Schallschutz notwendig sind. Im Rahmen der Abwägung wurde dabei auch geprüft, ob aktive Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte in Frage kommen würden. Diese Prüfung, deren Gründe weiter unten im Detail aufgeführt sind, kam zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung entsprechender aktiver Maßnahmen nicht sinnvoll möglich erscheint.

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert hingegen großflächig um bis zu 17 dB(A) überschritten. Somit wird der im Rahmen der Abwägung heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV ebenso um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Durch die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nachts (von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) sind, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen, in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In der Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ hingegen sind, da generell weder eine Schule noch eine Kindertageseinrichtung über Nutzungen während der Nachtstunden verfügen sowie die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte tags (von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) vorliegt, keine weiterführenden Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Im Umgang mit den Überschreitungen nachts in WA2, WA3 und WA4 scheidet aktive Lärmschutzmaßnahmen aus, da diese deutlich über den Geltungsbereich hinaus verlängert

werden müssten, um einen ausreichenden Schutz vor einer Flankenübertragung zu erreichen. Ferner müsste diese Maßnahme aufgrund des großen Abstandes des Geltungsbereichs zum Gleiskörper eine Höhenentwicklung von deutlich mehr als 5 m annehmen, um einen vollumfänglichen Schutz der geplanten Nutzungen zu erreichen, da selbst bei einer 5 m hohen aktiven Lärmschutzmaßnahme lediglich eine Verbesserung der Lärmsituation um 2 dB(A) insbesondere auf Höhe der Obergeschosse erreicht werden kann. Eine entsprechende Lärmschutzmaßnahme erscheint weder faktisch umsetzbar noch städtebaulich vertretbar. Auch eine Abstandsvergrößerung erscheint vor dem Hintergrund des Sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der sehr zentrumsnahen und gut erschlossenen Fläche aus. Daher wird im Umgang mit den Überschreitungen eine konsequente Orientierung von Schlafräumen festgesetzt.

Entsprechend der ermittelten Lärmsituation und Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nachts an den jeweiligen betroffenen Fassadenbereichen der Bauparzellen in WA2, WA3 und WA4 sind folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- In WA2 und WA3 sind Wohnungsgrundrisse innerhalb der Baufenster so zu organisieren, dass keine zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, in den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassadenbereichen zu liegen kommen, die zur Belüftung notwendig sind. Entsprechende Fenster dürfen davon abweichend jedoch angeordnet werden, wenn:
 - durch die Anordnung verglaster Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Schlafräume nachweislich gewährleistet werden können
 - oder in Schlafräumen der Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungseinrichtungen vorgesehen wird. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.
- In WA4 sind Wohnungsgrundrisse innerhalb der Baufenster so zu organisieren, dass zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), nicht in den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassadenbereichen zu liegen kommen.
- In WA4 ist zudem in allen Schlafräumen der Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Folglich sind insbesondere in den Parzellen 10 bis 13 von WA4 offenbare Fenster zu Schlafräumen ausschließlich in den schienenabgewandten Westfassadenbereichen möglich. Durch die Bauräume ist, dokumentiert durch die vorgeschlagenen Gebäude, eine Bebauung möglich, welche eine einseitige Ausrichtung mit angemessenen Grundrissgestaltungen ermöglicht.

Darüber hinaus sollten entsprechend der Empfehlung aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Bereich der Kindertagesstätte schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume, Ruheräume etc.), so angeordnet werden, dass sie nicht ausschließlich über zur Belüftung notwendige offenbare Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) in den der Bahnlinie zugewandten Ostfassaden verfügen, sondern eine natürliche Belüftung über die verbleibenden Fassadenabschnitte erfolgen kann. Dies ist dem Satzungstext des Bebauungsplans als Hinweis beigefügt und zu beachten.

Anlagenlärm

In einem weiteren Schritt wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch die im Norden gelegenen Sportanlage hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Trotz konservativer Annahmen in den Ansätzen der zu erwartenden Schallquellen zeigen die Ergebnisse, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV auf dem Plangebiet am schalltechnisch ungünstigsten Tag (Werktag) sowohl zur Tagzeit außerhalb der Ruhezeit als auch in der abendlichen Ruhezeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde vollumfänglich eingehalten bzw. teils deutlich unterschritten werden. Mit einer Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte können die Schallschutzziele im Städtebau bereits ohne weiterführende Maßnahmen zum Schallschutz als erfüllt angesehen werden.

Hinsichtlich der von den geplanten Nutzungen des Bildungscampus (Kindertagesstätte und Schule) ausgehenden Geräuschemissionen ist zu bemerken, dass durch diese nach § 22 BImSchG keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die umliegende Nachbarschaft zu erwarten sind. Lediglich durch stationäre Anlagentechnik sowie durch den Parkplatz wären diese dem Wortlaut des BImSchG nach denkbar. Da die Nutzungen des Bildungscampus jedoch ausschließlich zur Tagzeit stattfinden, ist eine relevante Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Ferner sind wirksame Maßnahmen wie Beschränkungen der Betriebszeiten, schalltechnische Anforderungen an Anlagenteile etc. nicht im Rahmen des Bebauungsplans zulässig, sondern sind ausschließlich im Zuge eines folgenden Einzelgenehmigungsverfahrens zulässig. Dabei erscheint mit verhältnismäßigen und üblichen Schallschutzmaßnahmen eine Realisierung möglich. Eine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren ist nicht zu befürchten.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass nach Umsetzung der Schallschutzfestsetzungen die geplante Ausweisung des Bebauungsplans „Grundner Feld II – Wohnen mit Bildungscampus“ in keinem Konflikt weder mit dem Anspruch der künftigen Nutzer noch der umliegenden Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen steht.

B.11 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

- Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen und Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung wird eine klimapuffernde Funktion erreicht (Verdunstung und Verschattung).
- Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert. Hier haben auch die ermöglichten Gründächer einen positiven Effekt. Weiter haben sie einen positiven Effekt auf das Mikroklima.
- Im Rahmen der Höhenentwicklung ist eine hochwasserangepasste Bebauung möglich. Somit kann den Gefahren von vermehrt zu erwartender Starkregenereignisse wirksam entgegengewirkt werden.
- Es sind freizuhalten Abflusskorridore vorgesehen, um Gefahren durch wild ablaufendes Niederschlagswasser im Starkregenfall zu minimieren.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Durch die Ausweisung von Bauland in Abrundung bestehender Bauflächen und die kompakte, relativ dichte Bebauung wird der Eingriff in zusammenhängende, nicht bebaute Naturräume minimiert.
- Durch die kompakte, relativ dichte Bebauung wird mittelbar weiteren Flächeninanspruchnahmen auf heute ungenutzten Flächen vorgebeugt. Darüber hinaus sind durch größere Baukörper die Rahmenbedingungen für in sich kleinere Wohnungstypologien geschaffen.
- Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche findet durch umfängliche Pflanzgebote eine Anreicherung der Vegetationsbestände statt. Dies verbessert das Mikroklima und kompensiert den Eingriff in heute landwirtschaftliche Flächen im moderaten Maße.
- Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Tacherting bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und des Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich bei der Schaffung von neuem Wohnraum und dem Neubau der Grund- und Mittelschule sowie einer Kindertageseinrichtung um einen relativ geringen Umgriff handelt, sind minimale Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant. Der Bau der Gebäude ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Der Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb von Gebäuden. Durch den Bau neuer Baukörper kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Aufgrund der verdichteten Bauweise in Abwägung mit der ländlichen Umgebung stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Durch die neue Wohnbebauung und Nutzung des Bildungscampus ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrs durch Anwohner und Anlieger gegenüber der heutigen Nutzung zu rechnen. Die neuen Wohnbauflächen und die Bauflächen der Gemeinbedarfsfläche liegen

unmittelbar an einer bestehenden, funktionsfähigen Erschließung an. Durch die Ortsnähe sind unter Berücksichtigung der insgesamt ländlichen Lage auch die Voraussetzungen für die Nutzung des Umweltverbundes gegeben. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine bis geringe Auswirkungen, da es sich um eine Überplanung von landwirtschaftlich genutzter Flächen im Randbereich in moderatem Umfang handelt.

Hinsichtlich einer Überplanung als Bauland sind im Planungsumgriff im Rahmen der Ausweisung neuer Bauflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Im Rahmen der Überplanung werden jedoch qualitative Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen berücksichtigt. Durch die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern und der Entwicklung extensiver Grünflächen findet somit eine Aufwertung der Flächen statt, wodurch neue Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen werden und es bleiben Flächen für die Klimaregulierung erhalten. Weiter sind keine Moorböden, Waldflächen oder andere Landnutzungen betroffen. Aufgrund des Ausgleichs steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Ermöglichung des Neubaus der Grund- und Mittelschule und einer Kindertageseinrichtung im Rahmen eines Bildungscampus nahe der Ortsmitte und in Anbindung an das Sportzentrum
- Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets mit Potenzialen für unterschiedliche Wohntypologien
- Verlust einer ca. 2,1 ha großen, landwirtschaftlich genutzten Fläche
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur in Richtung Westen
- Sicherstellung einer qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets
- Schaffung einer lokalen Lösung für die Niederschlagswasserproblematik/Oberflächenabfluss
- Schaffung einer Fuß- und Radfahrverbindung zwischen Grundner und Hüttinger Feld und Sportgelände
- Geringfügige Erhöhung des Verkehrs auf der Bajuwaren sowie die Römerstraße

B.13 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ (maßgebliches Baugrundstück)	10.434 m ²	46 %
Nettobauland allgemeine Wohngebiete (maßgebliche Baugrundstücke)	7.636 m ²	34 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.419 m ²	11 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrdurchfahrt“	525 m ²	2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerweg“	86 m ²	<0,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz-Bildungscampus“	656 m ²	3 %
Öffentliche Grünflächen	880 m ²	4 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	22.636 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Die Ausweisung von Bauland soll gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten und dabei die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen.

In der Gemeinde Tacherting sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um dennoch im angemessenen Maße Bauland zur Verfügung stellen und es gerade Ortsansässigen und jungen Familien zu ermöglichen, sich am Ort anzusiedeln, wird im Rahmen der Bauleitplanung „Grundner Feld II - Wohnen mit Bildungscampus“ in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen. Zudem sind im Norden des Geltungsbereichs Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen, welche den Neubau der Grund- und Mittelschule westlich sowie einer Kindertagesstätte östlich ermöglichen sollen.

Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll hierbei eine unter Abwägung mit der angrenzenden Bebauung eine etwas dichtere Baustruktur im Rahmen der geplanten Wohnbauflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches geschaffen werden. Durch moderate Grundstücksgrößen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete werden die notwendigen finanziellen Aufwendungen für den Grunderwerb reduziert und somit einem breiteren Personenkreis die Möglichkeit auf Wohneigentum gegeben. Zudem soll vor dem Hintergrund des demografischen Wandels insbesondere die Möglichkeit geschaffen werden, kleinere, platzsparende Bauformen wie Doppelhäuser oder auch Geschosswohnungsbau mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten umzusetzen.

Die Flächen sind bereits im Rahmen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2004 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, womit die Flächeninanspruchnahme als Wohnbauflächen zwischen dem Flächennutzungsplan und dem gegenständlichen Bebauungsplan bereits korrespondiert und der gemeindlichen Zielsetzung zur Wohnnutzung entspricht.

Im nördlichen Teil des westlichen Geltungsbereichs sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen, welche den Neubau der Grund- und Mittelschule westlich sowie einer Kindertageseinrichtung östlich ermöglichen sollen. In diesem Zusammenhang sollen die dafür notwendigen Parkflächen weitestgehend östlich der Bahnlinie Traunstein - Mühldorf am Inn situiert werden, wofür ein Bereich südlich der Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer als weiterer Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ausgewiesen ist.

Insgesamt soll so eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Ortsteils gestärkt werden sowie langfristig eine demografisch gemischte Ortsgemeinschaft erhalten bleiben. Dies soll unter Beibehaltung des ländlichen Ortsbildes erfolgen.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Tacherting am 17.10.2024 gefasst.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen, bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange diesbezüglich zu berücksichtigen.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Nutzung



Abbildung U1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereiche rot) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet ist ca. 2,26 ha groß und befindet sich nördlich des Zentrums der Gemeinde Tacherting im Landkreis Traunstein.

Die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 140 bzw. 140/13 sind durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Nordwesten und Westen grenzen ebenfalls große zusammenhängende landwirtschaftliche Ackerflächen an. Zudem umfasst das Planungsgebiet im Nord- bzw. Nordosten Teilflächen der Fl.-Nr. 689 („Römerstraße“). Nördlich davon befinden sich das Gewerbegebiet „An der Römerstraße“ sowie die gemeindliche Sportanlage mit weiteren Grünflächen (u.a. Fußballplatz). Im Westen, Süden und Südosten schließen Wohnbebauungen mit privaten Grünflächen an. Im Osten verläuft die Bahnlinie Traunstein – Mühlendorf am Inn. Zwischen Bahnlinie und der östlich angrenzenden Römerstraße schließen Grünflächen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 114 an.

Außerhalb des Planungsgebiets im Osten bzw. an seinem östlichen Rand sind dichte Gehölzstrukturen mit Laubgehölzen vorhanden. Zudem befindet sich eine kleinere Gehölzgruppe mit einigen Laubbäumen und Sträuchern solitär in etwa 60 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Ca. 700 m östlich des geplanten Baugeländes befindet sich der Flusslauf der Alz, die nach Norden fließt.

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65, Bay. LfU nach Ssymank 2025) und in der Naturraum-Einheit „Alzplatte“ (O53, Bay. LfU nach Meynen/Schmithüsen et al. 2025) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Es befindet sich im Bereich des TK-Blattes 7941 (Troostberg) und im Gemeindegebiet von Tacherting im Landkreis Traunstein.

Städtebauliches Konzept

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind dem Punkt B.2 Bebauungsplankonzept zu entnehmen und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für einen neuen Standort für eine Grund- und Mittelschule und eine Kindertageseinrichtung
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für neuen Wohnraum mit gemischten Wohntypologien wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie ggf. Mehrfamilienhäuser
- eine relativ dichte, flächensparende Bauweise
- Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur in Richtung Westen
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes
- Schaffung der Rahmenbedingungen für eine ortsbildverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Berücksichtigung und Erhalt des Bodendenkmals
- Lösung der Oberflächenabflussproblematik: Wahrung des möglichen Oberflächenabflusses im Falle von Starkregenereignissen
- Lokale Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Sicherung gesunder Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse im Hinblick auf die bestehenden Immissionsbelastungen
- Vermeidung der Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Grünordnungskonzept

Die grünordnerischen Ziele werden in der Begründung im Punkt B.3 Grünordnungskonzept ausführlich dargestellt und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebiets
- Einbindung des Planungsgebiets in die östlich angrenzenden offenen Fluren
- Minimierung der Flächenversiegelung durch flächensparende Bebauung und Ausführungen von Erschließungs- und Stellplatzflächen
- Minimierung des Eingriffs und soweit unvermeidbar, Ausgleich von diesem

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der Überplanung der heute unbebauten Flächen im Vergleich mit den südlich angrenzenden Flächen eine etwas dichtere Baustruktur zugelassen werden. Für die Baugrundstücke des WA1, WA3 und WA4 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von

0,25, für das Baugrundstück des WA2 eine GRZ von 0,30 sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ eine GRZ von 0,40 festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsflächen ist durch die GRZ von 0,40 eine höhere Dichte zur Gewährleistung einer nutzungsorientierten Umsetzung des Neubaus der Grund- und Mittelschule sowie einer Kindertagesstätte erforderlich. Durch die damit verbundenen, notwendigen Außenflächen auf den Grundstücken, den nach Norden bestehenden Flächen des Sportzentrums sowie den bestehenden Gehölzstrukturen nördlich der Römerstraße und den festgesetzten Bäumen in den südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen, wird hier ebenfalls eine zu dichte Anmutung ausgeschlossen und eine Einbindung der Baukörper sichergestellt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Aufgrund der festgesetzten GRZ (genaue Definition des städtebaulich wirksamen Hauptbaukörpers) in Kombination mit den notwendigen Freiflächnennutzungen, Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten etc. reicht eine allgemein zulässige Überschreitungsregelung für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Baugrundstücke nicht aus. Auch sind hier der hohe Stellplatzbedarf im ländlichen Raum und die jeweiligen Grundstücksgrößen zu beachten.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u.a. Spielgeräte, Gartenhaus, Gewächshäuser, Saunen), Garagen und Carports ist dem entsprechend eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Dies ermöglicht die im Hinblick auf eine angemessene Nutzung der Grundstücke, auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, notwendigen Anlagen. Offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, oder sonstige baulich genutzte oder versiegelte Flächen ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit kann hier auch eine höhere GRZ mit 0,60 zugelassen werden. Dadurch sind ausreichend Flächen für die Erschließung der Baugrundstücke durch Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen und durch weitere Freianlagen gegeben. Gleichzeitig verbleiben jedoch 40 % des Baugrundstücks für die Begrünung. Somit ist auch weiterhin ein angemessenes Erscheinungsbild und eine qualitative Eingrünung sichergestellt.

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Tacherting als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Auch sind die angrenzenden Gemeinden überwiegend als allgemeiner ländlicher Raum verzeichnet. Nur die südlich angrenzende Stadt Trostberg ist als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Einzelgemeinden“ dargestellt. Die Stadt Trostberg ist darüber hinaus in Verbindung mit der Stadt Traunreut als Mittelzentrum verzeichnet. Des Weiteren ist die nordwestlich angrenzende Gemeinde Taufkirchen Teil der Darstellung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Kreisregionen“ im Landkreis Mühldorf a. Inn.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet.

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem Landesentwicklungsprogramm relevant:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen [...] geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, [...]
- 2.2.5 (G) Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen [...]
- Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge möglichst zentrumsnah erhalten [...] werden.
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]
- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- 6.1 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere
- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
 - Energienetze sowie
 - Energiespeicher.
- 8.3.1 (Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Regionalplan 18

Die Gemeinde Tacherting befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im allgemeinen ländlichen Raum. Dabei ist der Ort als Grundzentrum verzeichnet.

Die Gemeinden in der Umgebung im Norden, Westen und Osten sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die Stadtgemeinde Trostberg im Süden ist als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Einzelgemeinden“ dargestellt. Die Ortschaften Trostberg und Traunreut sind in Verbindung als Mittelzentrum verortet.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, [...]
- A I 2.1 (G) [...] Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- A I 2.5 (G) Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein.
- B I 2.1 (Z) [...] Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. [...]
- B II 1 (G) 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.
- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- B II 3.1 (Z) Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. [...]
- B III 2.1 (G) Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen soll sich auf den notwendigen Umfang beschränken und möglichst auf Böden niedriger Bonität gelenkt werden.
- B VIII 2 (Z) Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. [...] Kleinräumig sollen insbesondere schulische Einrichtungen nahe zu Sportstätten gelegen sein.
- B VIII 3.1.2 (Z) Vor- und außerschulische Einrichtungen, insbesondere Kindergärten, sollen in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Flächennutzungsplan

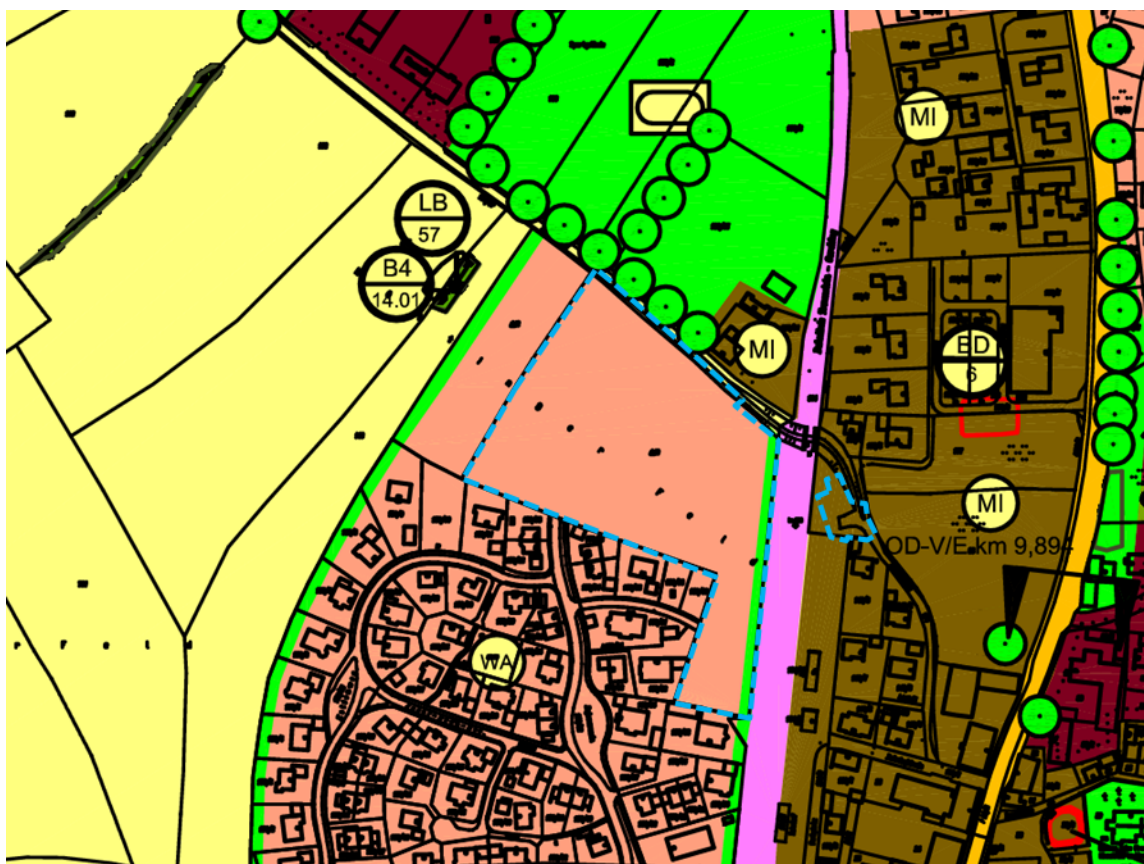


Abbildung U2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Geltungsbereiche des gegenständlichen BP blau) - ohne Maßstab.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2004 stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich für die Flächen westlich der Bahnstrecke allgemeines Wohngebiet sowie am östlichen Rand Grünfläche dar. Die Fläche östlich der Bahnstrecke ist als Mischgebiet verzeichnet.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft die Verkehrsfläche der Römerstraße. Diese ist im Norden durch „dominante, herausragende Einzelbäume“ abgegrenzt. Jenseits dieser schließt mit dem Sportplatz eine weitere Grünfläche sowie ein Mischgebiet an.

Im Westen des Planungsgebiets grenzt eine Fläche als allgemeines Wohngebiet, gefolgt von einem Puffer als Grünfläche an. Die weiteren Flächen im Westen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Umgebung im Süden ist durch allgemeines Wohngebiet geprägt. Im Osten, jenseits der Grünfläche verläuft die Bahnanlage. Ferner dieser schließt Mischgebiet an, in dessen Bereich sich der östliche Geltungsbereich befindet.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist für den westlichen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit im Bereich der Wohnbauflächen den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Für den Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan in diesem Bereich hinsichtlich der Darstellung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche geändert. Somit ist nach Umsetzung dieser Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

Bestehendes Baurecht

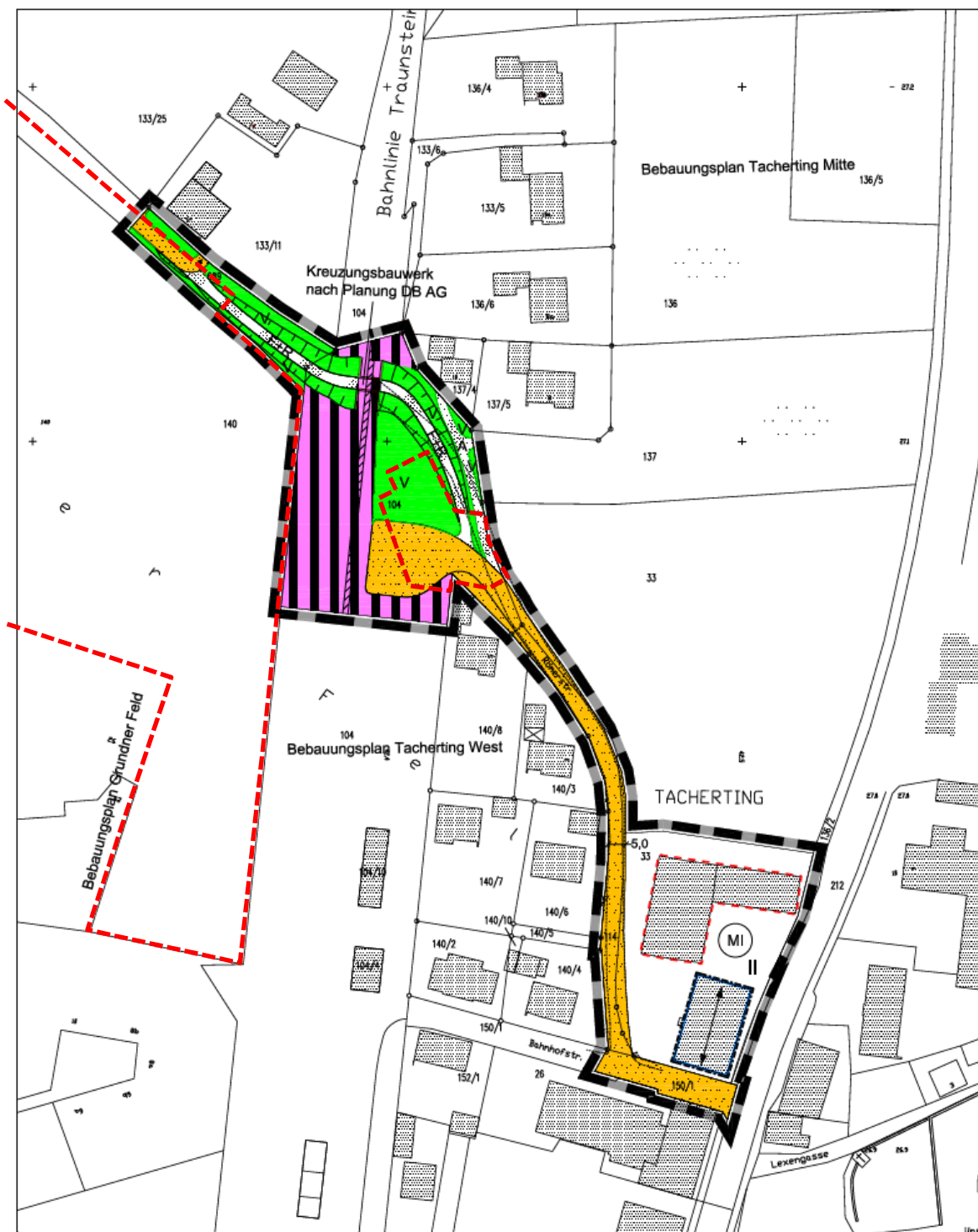


Abbildung U3: „Teilbereich 4: Römerstrasse“ des Bebauungsplans „Bahnübergänge“ der Gemeinde Tacherting (Geltungsbereiche des gegenständlichen Bebauungsplans **rot**) - ohne Maßstab

Für den Planungsumgriff liegt aktuell nur im nordöstlichen Teil ein Bebauungsplan vor. In diesem Bereich überlagert der hier gegenständliche Bebauungsplan den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnübergänge“ aus dem Jahr 2000 in dessen „Teilbereich 4: Römerstrasse“ im westlichen Bereich um bis etwa 6 m und im Osten um den gesamten östlichen Geltungsbereich.

Diese Flächen setzt der Bebauungsplan „Bahnübergänge“ als „Strassenverkehrsfläche“, „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuss- und Radweg“, „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerweg“ und „Verkehrsgrünfläche“ fest. Zudem ist ein

kleiner Bereich als „Bahnanlagen“ festgesetzt, dieser ist jedoch gegenwärtig innerhalb der Fl.-Nr. 114 dem Teil der Römerstraße zuzuordnen.

Für die übrigen, westlichen Flächen des Geltungsbereichs besteht jedoch kein Bebauungsplan, womit diese Flächen heute als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten sind.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

- Örtliche Bauvorschrift über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)
- Werbeanlagensatzung

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Laut Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein liegt das Planungsgebiet in keinem Schwerpunktgebiet. Weiterhin sind für im Projektgebiet und dessen näherer Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Lediglich einzelne Punktnachweise sind im Dorfgebiet von Tacherting vorhanden. Ungeachtet dessen sind die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Traunstein einzuhalten.

Artenschutzkartierung

Die Relevanzprüfung (Biologie Chiemgau 2026) konstatiert, dass aus der Artenschutzkartierung (ASK) des Landesamtes für Umwelt (LfU) im direkten Umfeld um das Planungsgebiet Nachweise von prüfungsrelevanten Brutvögeln (Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Großer Brachvogel (*Numenius arquata*)) vorhanden sind.

Artenschutzrechtliche Belange

Relevante Untersuchungen wurden im Jahr 2026 vom Büro *Biologie Chiemgau* durchgeführt (Biologie Chiemgau 2022). Die Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 19.01.2026 (geändert am 29.01.2026) stellt fest, dass das Planungsgebiet ein potenzielles Nahrungs- und Jagdhabitat für europarechtlich geschützte Vogel- und Fledermausarten darstellt. Reptilien wie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) könnten aufgrund der strukturellen Gegebenheiten im Gebiet sowie entlang der Bahnlinie im Planungsgebiets bzw. in direkter Randlage hierzu leben. Zudem bieten die angrenzenden Gehölzbestand innerhalb der Flächen der Bahnstrecke einen potenziellen Lebensraum für die Haselmaus, weshalb zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölze Schutzmaßnahmen einzuhalten sind.

Durch die gegenständliche Planung können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen vermieden werden. Detailliertere Aussagen werden im Teil A.7.6 sowie unter C.2.1 getroffen.

Amtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebiet befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete (BayernAtlas Kartenviewer 2026).

Das kartierte Biotop „Feldgehölze westlich von Tacherting“ (7941-0014-001) liegt 50 m nordwestlich des Planungsgebiets. Hierbei handelt es sich um ein „kleine[s] Feldgehölz, das von

Wiesen umgeben ist und als Landschaftsbestandteil Nr. 57 vom 4. Oktober 1982 (Amtsblatt Traunstein Nr. 42 vom 15. Oktober) geschützt ist. Der kleine Bestand wird von einer alten Eiche dominiert. Beigesellt sind Vogel-Kirsche und Trauben-Kirsche und eine dichte Strauchschicht aus Weißdorn. Die Krautschicht wird von Brennesseln dominiert. Der Biotop ist durch Lesesteine beeinträchtigt.“ (BayernAtlas Kartenviewer 2026).

Außerdem ist hier, mit fast gleichem Flächenumfang wie das kartierte Biotop, in einer Entfernung von etwa 50 m zum Planungsgebiet, ein geschützter Landschaftsbestandteil (ID: LB-00118) vorhanden.

Die westlichen Ackerflächen gehören dem Schutzprojekt „Kiebitz“ des Landkreises Traunstein an (Feldvogelkulisse- Kiebitz; Tacherting/Lohen-Hütting, 79415004). Sie sind Teil eines großen zusammenhängenden Lebensraumkomplexes, der aus teilweise feuchten Ackerflächen besteht, in dem nachweislich Kiebitze brüten (BayernAtlas Kartenviewer 2026).

Weitere Schutzgebiete oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im weiteren Umfeld des Plangebietes (> 100m) vorhanden.

Aufgrund der Entfernung bestehen keine funktionalen bzw. räumlichen Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgebieten und dem Planungsgebiet.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Grundner Feld II - Wohnen mit Bildungscampus“ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grund- und Oberflächenwasser, Boden, Fläche, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten als die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Baubedingte Eingriffe und deren Auswirkungen

Dies sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch Baustellenflächen, Bautätigkeiten, Liefer- und Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen zu zeitweiligen und vorübergehenden Beeinträchtigungen führen können. Die Auswirkungen treten temporär (während der Bauzeit) auf.

Anlagenbedingte Eingriffe und deren Wirkungen

Die Auswirkungen werden von Merkmalen der baulichen Anlage (Größe, Erscheinungsbild, Inanspruchnahme von Flächen, Trenn-, Zerschneidungs-, Barrierewirkung) bestimmt und sind von Dauer.

Betriebsbedingte Eingriffe und deren Auswirkungen

Die dauerhaften Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch Nutzung bzw. Betrieb der Anlage entstehen, z.B. Emissionen, Lärm, Geruch, notwendige Pflegemaßnahmen.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand



Abbildung U4: Bestandsaufnahme - ohne Maßstab.

Das Planungsgebiet selbst wird bislang überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt (A11). Auf der Fläche selbst befindet sich kein Baumbestand. Der östlich der Bahnstrecke gelegene Teil des geplanten Parkplatzes Bildungscampus wird gem. dem dort aktuell gültigen BP als Verkehrsgrünfläche (V51) sowie als Straßenverkehrsfläche (V11) dargestellt.

Nordwestlich und westlich des Planungsgebiets grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Nord- bzw. Nordöstlich verläuft die Römerstraße. Im Westen, Süden und Südosten schließen Wohnbebauungen mit privaten Grünflächen an.

Im Osten verläuft die Bahnlinie Traunstein – Mühldorf am Inn. Westlich der Bahnlinie am östlichen Rand des Planungsgebiets sind dichte Gehölzstrukturen mit vornehmlich Laubgehölzen vorhanden.

Eine kleinere Gehölzgruppe mit einigen Laubbäumen (dominant ist hier eine ältere Eiche (*Quercus robur*)) und Sträuchern (u.a. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)) befindet sich solitär in etwa 60 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Biologie Chiemgau vom 19.01.2026 (geändert am 29.01.2026) untersucht. Verwiesen wird auch auf die Ausführungen unter B.5 Artenschutzrechtliche Belange.

Die Relevanzprüfung (Biologie Chiemgau 2026) konstatiert, dass aus der Artenschutzkartierung (ASK) des Landesamtes für Umwelt (LfU) im direkten Umfeld um das Planungsgebiet Nachweise von prüfungsrelevanten Brutvögeln (Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Großer Brachvogel (*Numenius arquata*)) vorhanden sind.

Aufgrund fehlender Standortbedingungen (Gebäude, Hallen, Kirchen, Baumhöhlen, Gewässer) können Vorkommen von streng geschützten **Fledermausarten** sowie weiteren **Säugetierarten** (Biber, Fischotter) im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

Die **Haselmaus** (*Muscardinus avellanarius*) bewohnt dichte Gehölzstrukturen mit einer ausreichenden Strauchschicht, z. B. entlang von Autobahnen, Bundesstraßen oder Bahnlinien im Verkehrsflächenbegleitgehölz sowie in waldreichen Gebieten. Geeignete Strukturen findet die Art im östlichen Gehölzstreifen außerhalb des Planungsgebiets.

Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten, der Nähe zur Bahnlinie und den Nachweisen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) im nahen Umkreis, könnten **Reptilien**, insbesondere Zauneidechse und Schlingnatter (*Coronella austriaca*), im Planungsgebiet bzw. in direkter Randlage leben. Die angrenzenden Flächen, zwischen den Geltungsbereichen und den Flächen der Bahntrasse stellen optimale Bedingungen für ein Vorkommen von Zauneidechsen dar.

Hinsichtlich **europarechtlich geschützter Vogelarten** konstatiert die Relevanzprüfung, dass auf den heute landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerfläche) keine prüfungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Aus fachlicher Sicht sind für alle Offen- und Ackerlandarten in den westlich angrenzenden Feldern keine erheblichen Störungen durch das Vorhaben anzunehmen. Das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten wie beispielsweise Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Klappergrasmücke (*Curruca curruca*) oder Stieglitz (*Carduelis carduelis*), die als häufige Brutvögel des randlichen Siedlungsbereiches gelten, wird in den östlichen Gehölzstrukturen als hoch eingeschätzt. Nachdem jedoch hier keine Eingriffe geplant sind bzw. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen diese wertgebenden Strukturen schützen, sind Schädigungen von Lebensstätten nicht einschlägig. Störungen sind vornehmlich während der Bauphase und geringfügig betriebsbedingt anzunehmen. Aus fachlicher Sicht können die Brutvögel jedoch kleinräumig ausweichen und nach Abschluss der Bauphase diese Gehölze wieder besiedeln, auch wenn betriebsbedingt höhere Lärm- und Bewegungsstörungen zu erwarten sind.

Mit den Neubauten erhöht sich zwar das Vogelschlagrisiko an Glasflächen sowie Störungen durch Lichtimmissionen. Jedoch sind für die genannten Artengruppen bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Weitere prüfungsrelevante Amphibien-, Käfer-, Weichtier-, Schmetterlings-, Libellen- oder Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Etwa 2,1 ha intensiv genutztes Ackerland sowie ca. 0,07 ha als künftiger Parkplatz-Bildungscampus entfallen als Lebensraum für Flora und Fauna. Insbesondere der Bereich des geplanten Parkplatzes entfällt als Lebensraum für die Zauneidechse.

Durch die geplante Bebauung sind infolge der Inanspruchnahme bzw. des Verlusts von Ackerflächen sowie der Störung potenzieller Wanderkorridore Beeinträchtigungen für die Fauna zu erwarten. Die Relevanzprüfung stellt fest, dass insbesondere Ausbreitungen bzw. Einwanderungen von Reptilien in benachbarte Flächen (v.a. durch Jungtiere) zu erwarten sind.

Außerdem kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubemissionen mit entsprechenden Scheueffekten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Da angrenzend an die dichte Gehölzreihe im Osten Wohngebäude geplant sind, erhöht sich analgebedingt das Vogelschlagrisiko sowie das Risiko von Störungen durch Lichtemissionen.

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung und weiterer Freiflächengestaltung entstehen neue Lebensraumstrukturen. Es sind insgesamt ca. 880 m² begrünte Flächen geplant. Diese sind als Aufwertung der heute vorwiegend ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sehen.

Aufgrund der beengten vertikalen Strukturen für Offenlandbrüter wie Feldlerche (*Alauda arvensis*) oder Kiebitz können Auswirkungen auf diese Arten ausgeschlossen werden. Auch für weitere Bodenbrüter wie Goldammer, Wachtel (*Coturnix coturnix*) oder Rebhuhn (*Perdix perdix*) sind hinsichtlich fehlender geeigneter Standortbedingungen zur Anlage von Nestern (Wegränder, extensive Nutzung, Bodenfeuchtigkeit, Büsche) keine Betroffenheiten zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kommt es zu erhöhten Lärmemissionen durch die Wohnnutzung.

Zudem ist betriebsbedingt durch die direkt an eine dichte Gehölzreihe im Osten angrenzende Wohnbebauung mit erhöhten Lärm- und Lichtemissionen zu rechnen.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Flächen des Planungsgebiets sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt (A11). Hinzu kommen Flächen östlich der Bahntrasse, welche sich gem. aktuell gültigem BP als Straßenverkehrsfläche sowie als Verkehrsgrünfläche darstellen (V11 bzw. V51).

Die Geltungsbereiche umfassen insgesamt eine Größe von ca. 2,26 ha. Die Abmessungen des westlichen Planungsgebiets betragen in ihrer maximalen Ausdehnung ca. 130 m bzw. ca. 170 m (im östlichen Bereich) in Nord-Süd-Richtung und ca. 170 m in Ost-West-Richtung. Das Planungsgebiet östlich der Bahnstrecke hingegen weist eine Ausdehnung bis zu 40 m in Nord-Süd-Richtung und etwa 30 m in Ost-West-Richtung auf.

Es handelt sich um eine überwiegend ebene bis leicht wellige Topografie mit geringen Höhenunterschieden (ca. 475,0 bis 475,3 m NN). Markante Geländeerhebungen oder Einschnitte sind nicht vorhanden. Der tiefste Punkt liegt mit einer Höhe von ca. 473 m ü.NN außerhalb des Planungsgebiets im Bereich der Bahnunterführung.

Das Planungsgebiet wird nördlich durch die Römerstraße und südlich durch die Bajuwarenstraße erschlossen und schließt mit der Infrastruktur an einen bestehenden Siedlungskörper an. Dort liegen die Leitungen für Medien, Strom, Telekommunikation und Frischwasser bereits vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für die geplante Bebauung gehen insgesamt ca. 2,1 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren.

Notwendige technische Infrastrukturen, wie Leitungen von Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation liegen bis an den südlichen Bereich des Planungsgebietes, im Bereich der Bajuwarenstraße sowie über die Römerstraße im Norden vor. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Herstellung der Straßenverkehrsflächen ist ein Anschluss der Baugebiete an die bestehenden Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die Leitungsverläufe hier unterkommen können.

Es sind voraussichtlich gesonderte Flächen für Baustelleneinrichtung (Zufahrten, Lagerung) sowie Ausgleichsflächen (Ökokontoflächen der Gemeinde Tacherting) außerhalb des Baugebietes notwendig.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet lässt sich in drei Bereiche aufteilen. In einen nördlichen und südlichen Bereich, die sich westlich der Bahnstrecke befinden und Bauräume für die Nutzungen aufweisen, sowie einen Bereich östlich der Bahnstrecke, der nur aus Verkehrsflächen besteht.

Die Baugrundstücke werden in 14 Parzellen sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf „Bildungscampus“ mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 22.600 m² aufgeteilt. Das Nettobauland umfasst etwa 18.070 m². Im Rahmen der übrigen zulässigen Überschreitungen wird der Orientierungswert für die Gesamtversiegelung nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten von 0,6 (0,4 + 50% = 0,6) ebenfalls eingehalten. Für die Gemeinbedarfsfläche „Bildungscampus“ besteht kein konkreter Orientierungswert. Der Maximalwert einer GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird jedoch eingehalten. Dadurch sind ausreichend Flächen für die Erschließung der Baugrundstücke durch Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen und durch weitere Freianlagen gegeben. Diese im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Baumaßnahmen stellen eine Neuversiegelung von Flächen dar.

Durch die Möglichkeit zur Unterbringung von Geschosswohnungsbau können flächensparende Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes gegenüber einer Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern. Durch die Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Unterbringung der Stellplätze ebenerdig sowie in Tiefgaragen, wird die notwendige Versiegelung insgesamt reduziert.

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ (maßgebliches Baugrundstück)	10.434 m ²	46 %
Nettobauland allgemeine Wohngebiete (maßgebliche Baugrundstücke)	7.636 m ²	34 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.419 m ²	11 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehdurchfahrt“	525 m ²	2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerweg“	86 m ²	<0,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz-Bildungscampus“	656 m ²	3 %
Öffentliche Grünflächen	880 m ²	4 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	22.636 m²	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanz (Quelle: Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (Straßenausbauten, externe Stellplätze etc.).

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Fläche insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut BodenBestand

Das Planungsgebiet liegt im hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter und es herrschen Braunerden und Parabraunerden aus flachem bis mittleren Hochflutlehm über schluffig- bis sandig-kiesigem Terrassen- und Schmelzwasserschotter vor. Dementsprechend stehen innerhalb des Geltungsbereichs unterhalb einer teilweise geringmächtigen Verwitterungsdecke die Kiesablagerungen der Niederterrasse an.

Zur Begutachtung des Baugrundes wurde eine Geotechnische Stellungnahme von crystal Geotechnik, 02.06.2022 eingeholt. Zusammengefasst werden darin folgende Gegebenheiten dargelegt:

Bodenaufbau

An der Geländeoberfläche wurde eine 0,30 m starke Mutterbodenschicht angetroffen. Vereinzelt ist im geplanten Baugebiet unter dem Oberboden eine dünne Rotlage ausgebildet. Die Rotlage setzt sich aus einem stark schluffigen, sandigen und schwach steinigen Kies zusammen, wobei der festgestellte Steinanteil sehr gering war.

Unter dem Oberboden bzw. unter der Rotlage folgen im gesamten Planungsgebiet bis zur Endtiefe der Untersuchung von ca. 6,0 bis 3,6 m u. GOK die Terrassenkiese der Niederterrasse.

Hierbei handelt es sich um sandige, schwach steinige Kiese. Der Steinanteil wurde in den Baggerschürfen mit 10 – 15 % abgeschätzt.

Tragfähigkeit

Laut Baugrundgutachten sind die vorhandenen Kiese aufgrund ihres geringen Schluffgehaltes gut für eine Wiederverwendung im qualifizierten Erdbau geeignet. Erschwernisse im Erdbau sind beim Baugrubenaushub aufgrund möglicher Grobeinlagerungen innerhalb der Terrassenschotter, bzw. beim Abtransport des Aushubmaterials nicht gänzlich auszuschließen. Außerdem werden die Kiese als gut tragfähig und gering kompressibel beschrieben. Die Standfestigkeit wird als mittel bis gering bewertet.

Gem. den vorliegenden Untergrundaufschlüssen ist nach dem Abtrag der Mutterbodenschicht meist mit frostsicheren Terrassenschottern zu rechnen. Nur in einzelnen Teilbereichen kann unter dem Oberboden noch eine geringmächtige nicht frostsichere Rotlagegeschicht anstehen. Bei geringer Schichtstärke der Rotlage empfiehlt das Gutachten daher einen Vollbodenaustausch bis auf die Oberfläche der Terrassenschotter. Sollten die Rotlageböden an anderer Stelle, als mit den Baggerschürfen erkundet, in größerer Mächtigkeit auftreten, kann es sodann erforderlich sein, in diesen Teilbereichen einen zusätzlichen Bodenaustausch vorzusehen. Im Wesentlichen werden im geplanten Baugebiet jedoch Terrassenschotter auf Höhe des Erdplanums anstehen. Hier wird kein Bodenaustausch erforderlich.

Die Gründung der Verkehrsflächen kann nach einer intensiven Nachverdichtung der Aushubsohle auf den Terrassenschottern erfolgen.

Sickerfähigkeit

Die Untersuchungen der geotechnischen Stellungnahme (vgl. crystal Geotechnik 2022) kommen zu dem Schluss, dass eine oberflächliche Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser durch die gering durchlässigen Rotlageböden nicht möglich ist. Erst im besser durchlässigen, kiesigen Terrassenschotter ist eine Versickerung möglich. Demnach ist vorliegend für einen hydraulisch wirksamen Anschluss von Versickerungsanlagen an die kiesige Terrassenschotter die Versickerung über einen Bodenaustauschkörper (z.B. Rigolen) erforderlich. Aufgrund der geringen Mächtigkeit der oberen Bodenschichten ist auch ein Teilbodenaustausch für eine effiziente Versickerung vorstellbar.

Denkmale

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Februar 2026) ist innerhalb des Geltungsbereichs das Bodendenkmal „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (D-1-7941-0307) vorhanden.

Eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den Belangen des Denkmalschutzes erfolgt unter C.2.8.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind gem. Altlastenkataster des Bay.LfU (Stand: Februar 2026) keine Altlasten bekannt. Potenzielle Kampfmittelbelastungen sind im Zuge der Auswertung von historischen Unterlagen innerhalb oder angrenzend an die Geltungsbereiche nicht ermittelt worden. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets als landwirtschaftlich genutztes Ackerland, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Treten während der Bauphase abweichende Bodenauffälligkeiten auf, welche auf mögliche Altlasten hinweisen, sind diese dem Landratsamt Traunstein mitzuteilen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für den Bau der geplanten Gebäude ist der bestehende Oberboden komplett abzutragen. Die Baufläche erstreckt sich auf ca. 21.000 m² bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Böden.

Bei ausreichenden Platzverhältnissen können die Baugruben bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m frei geböschet werden. Bei den anstehenden Böden ist ein Böschungswinkel von max. 45° zur Horizontalen einzuhalten. Die weiteren Maßgaben der DIN 4124 sind zu beachten.

Grundsätzlich soll aus Gründen des Bodenschutzes, auch unter Beachtung des bestehenden Bodendenkmals, das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Im Zuge der neuen Planung sind Eingriffe in den Boden jedoch nicht auszuschließen. Hierbei kann es auch zu Eingriffen in das Bodendenkmal oder einzelne Gräber kommen, welche außerhalb des Bodendenkmals liegen, da eine Abgrenzung nicht vollständig möglich ist. Es sind weitere Untersuchungen vorgesehen, welche durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet werden. Dabei wird der Oberboden aller Flächen abseits des Bodendenkmals abgeschoben. Somit sollen mögliche Eingriffe vermieden werden.

Aufgrund der Nähe zum bestehenden Bodendenkmal und weil im Rahmen der Planung im gesamten Geltungsbereich mit Bodeneingriffen zu rechnen ist, ist bei Eingriffen jeglicher Art im Bereich des Denkmals (Fl.-Nr. 140/13) eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Unabhängig von einem Genehmigungsverfahren ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Zuge der Überplanung wird der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren oder entsprechend entsorgt, sollte dieser belastet sein. Der Mutterboden im Baufeld wird vollständig abgetragen und kann z.T. für Vegetationsflächen gelagert und wiederverwendet werden.

Der überbaute Boden mit seinen Funktionen für Vegetation, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Retentionsfläche für Niederschlagswasser, sowie als Fläche mit Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe (u.a. Nitratrückhaltung) geht verloren. Mit der Umsetzung der Planung gehen zudem ca. 2,1 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren.

Außerdem werden durch die Bebauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen die anstehenden Böden der jeweiligen Baugrundstücke bzw. der öffentlichen Erschließungsflächen teilweise versiegelt.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchungen eignen sich die angetroffenen Bodenschichten für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (vgl. s.o. Sickerfähigkeit).

Das Zulassen von Gründächern bei Nebenanlagen und Garagen führt zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses.

Aufgrund der Festsetzungen zur maximalen Versiegelung der Baugrundstücke bleiben noch ausreichend Flächen für die Vegetation erhalten. Diese werden ergänzt durch die festgesetzten öffentlichen und verkehrsbegleitenden Grünflächen. Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Retentionsbereich für

Niederschlagswasser werden auf diesen neu geschaffenen Grünflächen wiederhergestellt. Zudem trägt die Reduktion des Versiegelungsgrades auf befestigten Flächen trägt zur Verminderung der Auswirkungen bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzungen kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) weitgehend ausgeschlossen werden.

Zudem wird durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung der Boden nicht mehr mit Dünge- und Spritzmittel belastet. Auf den Flächen für Bepflanzung wird die Nutzung von Dünge- und Spritzmitteln ausgeschlossen.

Ergebnis

Aufgrund der umfangreichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind für das Schutzgut Boden auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen und vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Bestand

Grundwasser

Die Grundwasser-Verhältnisse werden in der Geotechnischen Stellungnahme folgendermaßen beschrieben:

In den bis zu 3,6 m tiefen Baggerschürfen wurden keine Grund- bzw. Stauwasserzutritte festgestellt. Nach den vorliegenden Informationen zu nahegelegenen Bohrungen in Tacherting ist in den Terrassenschottern der Niederterrasse ein freier Grundwasserspiegel ausgebildet, der bei ca. 15 m unter GOK liegt.

Oberflächenwasser

Ca. 450 m westlich des geplanten Baugeländes fließt der Gießgraben (Gewässerkennzahlstufe 6) und ca. 700 m östlich befindet sich der Flusslauf der Alz (Gewässerkennzahlstufe 3), die nach Norden fließt.

Das Planungsgebiet liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Februar 2026) weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Der Geltungsbereich liegt auch nicht in einem sog. „Wassersensiblen Bereich“. Somit gibt es keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und / oder Verbote).

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten. Durch die Klimaveränderung werden die Häufigkeit und Intensität solcher Ereignisse weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Bei Starkniederschlägen besteht die Notwendigkeit für den Rückhalt des Oberflächenwassers auf der Fläche selbst. Die Gefahr durch wild abfließendes Wasser mit Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss berücksichtigt werden.

Bisher sind keine Überflutungen im Planungsgebiet bekannt. Das Relief des Planungsgebiets ist insgesamt nur schwach ausgeprägt. Es handelt sich um eine überwiegend ebene bis leicht wellige Topografie mit geringen Höhenunterschieden (ca. 475,0 bis 475,3 m NN). Die Karte zum Oberflächenabfluss und Sturzflutereignissen (UmweltAtlas Bayern, Stand: Februar 2026) stellt für

eine kleine Fläche im Nordwesten Hinweise auf potenzielle Überflutungen sowie Anstau in Folge von Starkregenereignissen (s. Abbildung U5). Zudem ist die Bahnunterführung zwischen den beiden Geltungsbereich als potentieller Aufstaubereich gekennzeichnet.

Genauere Angaben zu abfließendem Oberflächenwasser und Starkregenereignissen sind der Begründung B.9 zu entnehmen.



Abbildung U5: Ausschnitt des UmweltAtlas Bayern mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturmflut“ und Darstellung „Potentielle Fließwege bei Starkregen: mäßiger Abfluss“ (gelb), „erhöhter Abfluss“ (orange) und „starker Abfluss“ (rot) sowie Karteninhalt Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ mit Darstellung „Geländesenken und Aufstaubereiche“ (violett) (Geltungsbereiche blau) – ohne Maßstab.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch die überbauten Flächen kommt es zur Versiegelung von sickerfähigen Flächen und damit zur Verminderung der Sicker- bzw. Filterleistung im Planungsbereich.

Die Baugrunduntersuchung (vgl. Crystal Geotechnik 2022) hält fest, dass eine oberflächliche Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser durch die gering durchlässigen Rotlageböden nicht möglich ist. Erst im besser durchlässigen, kiesigen Terrassenschotter ist eine Versickerung möglich. Demnach ist vorliegend für einen hydraulisch wirksamen Anschluss von Versickerungsanlagen an die kiesige Terrassenschotter die Versickerung über einen Bodenaustauschkörper (z.B. Rigolen) erforderlich.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Überbauung und Versiegelung des Bodens kommt es zur Minderung von versickerungsfähigen Flächen.

Neben den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan ausreichend Grünflächen festgesetzt (insbes. im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf), um den Rückhalt anfallenden Niederschlagswassers im Planungsgebiet gewährleisten zu können. Zudem sind Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen vorgesehen (s.u.). Entsprechend einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden auf allen befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, ausgenommen öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehdurchfahrt“ und „Parkplatz-Bildungscampus“ sowie Terrassen) versickerungsfähige Beläge festgesetzt und Erschließungsflächen möglichst geringgehalten. Das Zulassen von Gründächern bei Nebenanlagen und Garagen führt zusätzlich zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses.

Starkregenereignisse

Die Karte zum Oberflächenabfluss und Sturzflutereignissen (UmweltAtlas Bayern, Stand Februar 2026) gibt für eine kleine Fläche im Nordwesten Hinweise auf potenzielle Überflutungen durch Anstau sowie potenzielle Fließwege in Folge von Starkregenereignissen an (s. Abbildung 9). Da Starkregenereignisse klimawandelbedingt häufiger auftreten und es in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommt, sind generell die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise zu berücksichtigen. So muss u.a. die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses mind. 25 cm über anstehendem Gelände liegen und Gebäude sind generell an der Stelle, an der sie in das Gelände einschneiden, mind. bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller / Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen, Zugänge, Lichtschächte etc.).

Durch bauliche Anlagen resultiert insbesondere in WA4 eine Geländeänderung, welche den bisherigen topografisch bedingten Oberflächenwasserabfluss nach Westen einschränkt. Des Weiteren besteht zu dem südlich angrenzenden, bestehenden Wohngebiet „Grundner Feld“ als Abgrenzung zu den bisher landwirtschaftlichen Ackerflächen teilweise eine Sockelmauer und grenzständige bauliche Anlagen, durch die es bei Aufschüttungen innerhalb der Baugrundstücke, z.B. im Zusammenhang mit der Errichtung der Hauptgebäude, im Rahmen von Starkregenereignissen zu einem Aufstauen von Oberflächenwasser kommen kann. Um mögliche daraus resultierende Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und temporären Überschwemmungen vorzubeugen, sind Maßnahmen und Festsetzungen zu berücksichtigen (s. C.7.1).

Zur Prüfung von Auswirkungen in Folge von Starkregenereignissen bei Umsetzung der gegenständlichen Planung wurde eine Starkregenuntersuchung vom 18.02.2026 durch das Ingenieurbüro cfLab GmbH durchgeführt. Zusammenfassend hält der Erläuterungsbericht zur Starkregenuntersuchung fest, dass sich an der generellen Abflusssituation durch die geplante Bebauung nichts ändert und die Hauptfließrichtung des Wassers weiterhin in nordwestlicher Richtung erfolgt. Auf der landwirtschaftlichen Fläche mit Fl.-Nr. 143 sowie im Bereich der Bahnunterführung stellt sich bei Umsetzung der Planung ein erhöhter Einstau ein. Um mögliche daraus resultierende Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und temporären Überschwemmungen vorzubeugen, sind Maßnahmen und Festsetzungen zu berücksichtigen (s. C.7.1). Unter Einhaltung der dort beschriebenen Maßnahmen sind keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf Dritte zu erwarten (Ingenieurbüro cfLab GmbH 2026).

Versickerung

Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so wird einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte gegeben. Im Rahmen des Bebauungsplans wird zudem die Nutzung von Regen- und Niederschlagswasser als Brauchwasser durch die Möglichkeit der Integration von Zisternen festgesetzt. Die Zulassung von Gründächern bei Nebenanlagen und Garagen führt außerdem zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzungen kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) ausgeschlossen werden. Somit sind hier entsprechende negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Ergebnis

Deshalb sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

In der Gemeinde Tacherting ist das Klima gemäßigt warm. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 8,9°C. Die jährliche Niederschlagssumme liegt bei 1.221 mm (Quelle: <https://de.climate-data.org>).

Da die überplanten Flächen nahe dem Zentrum der Gemeinde liegen, haben sie eine hohe Bedeutung für die Entstehung bzw. Ableitung von Frischluft.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die geplante Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion der bestehenden Ackerfläche für die umgebenden Siedlungsflächen. Durch die neuen Gebäude und versiegelten Flächen heizen sich diese Bereiche intensiver auf. Weiter ist durch die Überbauung von freien Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Verringerung der kleinklimatischen Frischluftentstehung zu rechnen. Es bleiben jedoch im Umfeld Acker- und Grünlandflächen erhalten, durch welche diese Funktion gewahrt bleibt.

Die festgesetzte Durchgrünung und Eingrünung durch Grünflächen und Baumpflanzungen tragen zur Abkühlung bei und verbessert das Mikroklima.

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades, bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in diesen Bereichen erhalten und es verbleiben ausreichend große Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Die Zulässigkeit von begrüntem Flachdächern im Bereich von Nebenanlagen und Garagen kann für Oberflächenabfluss und Verdunstung zu positiven Effekten auf das Mikroklima führen. Dies gilt auch für die festgesetzte Mindestüberdeckung von Tiefgaragen. Somit kann in diesen Bereichen auch bei längeren Trockenperioden besser eine Bodenfunktion im Sinne einer angemessenen Vegetation und Verdunstung sichergestellt werden.

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Durch die Ausweisung von Bauland in Abrundung bestehender Bauflächen und die kompakte, relativ dichte Bebauung wird der Eingriff in zusammenhängende, nicht bebaute Naturräume minimiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung ist mit einem Ansteigen von Emissionen im Planungsgebiet durch zunehmenden Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Die energieeffiziente Bauweise und die geplante Nutzung regenerativer Energien führen insgesamt zu verminderten Auswirkungen im Vergleich zu einer Bauweise mit Einfamilienhäusern.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima / Luft insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Das Planungsgebiet ist ca. 2,1 ha groß und befindet sich nördlich des Zentrums der Gemeinde Tacherting im Landkreis Traunstein. Aktuell ist das Gebiet durch das südlich angrenzende Wohngebiet im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen sowie das nördlich gelegene Gewerbegebiet „An der Römerstraße“ samt gemeindlicher Sportanlage mit Grünflächen (u.a. Fußballplatz) geprägt. Östlich begrenzt die Bahnlinie Traunstein – Mühldorf am Inn mit einem Gehölzsaum das Planungsgebiet. Daran schließt sich östlich eine Brachfläche mit einem Baum (*Quercus robur*) an. Ca. 700 m weiter im Osten befindet sich der Flusslauf der Alz, die nach Norden fließt.

Großräumig betrachtet schließt das geplante Baugebiet an das Zentrum des Ortes Tacherting an und bildet aktuell einen ca. 200 m langen und ca. 100 m breiten Einschnitt im Siedlungskörper.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und weist keine topografischen Besonderheiten auf. Vorwiegend von Westen her ist das Gebiet weithin einsehbar.



Abbildung U6: Blick auf das Planungsgebiet Richtung Südosten
(Büro Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur, eigene Aufnahme, Oktober 2025)

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist durch Baukräne, Baubetrieb etc. mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Der Flächennutzungsplanung folgend wird die Bebauung am bestehenden Siedlungsbereich organisch weiterentwickelt und eine bauliche Lücke geschlossen. Die optische Wahrnehmung der denkmalgeschützten Gebäude der Kirche in der Ortsmitte wird durch die neue Bebauung zumindest reduziert. Eine Bebauung bewirkt in diesem Bereich jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild als Ganzes.

Die Einbindung der Baukörper in das Ortsbild wird durch die Festsetzung von Gestaltungsmaßnahmen gesichert. Die Hauptgebäude selbst sind durch eine ortsbildverträgliche maximale Höhe sowie Länge und Breite definiert. So wird ein angemessenes, durch klare Baukörper definiertes Ortsbild sichergestellt. Die Höhenentwicklung der neuen Wohnbaukörper orientiert sich an der umgebenen Bebauung und Lage am Ortsrand hin zu den freien landschaftsräumen. Die Planung sieht eine Bebauung mit mindestens zwei Vollgeschossen, ggfs. zusätzlich die Ausnutzung der Dachgeschosse, vor. Auf den Gemeinbedarfsflächen sind zwei- bis dreigeschossige Baukörper möglich.

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Ortsbildes sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung bei größeren Gebäuden Vorgaben zu Dachflächen in der Planung berücksichtigt worden. Ziel ist es, eine der ländlichen Umgebung entsprechende, ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

Zudem stellen festgesetzte Grünflächen sicher, dass eine Einbettung der geplanten Bebauung in die umgebenden Fluren erfolgt und ein Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen wird. Um den Zielen der Eingrünung gerecht zu werden, ist im Planungsgebiet entlang der Verkehrsflächen sowie auf einzelnen Bauparzellen außerdem eine Durchgrünung mit Solitäräumen festgesetzt. Insgesamt wird so eine qualitätvolle, der ländlichen Umgebung angemessene Durchgrünung sichergestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Der Geltungsbereich an sich hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Erholung bzw. keinen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung. Im unmittelbaren Planungsgebiet verlaufen keine Rad- und Wanderwege.

Verkehrslärm

Durch die angrenzenden Straßen Römerstraße und Bajuwarenstraße ist aufgrund ihres untergeordneten Charakters mit keinen wesentlichen Lärmbelastungen zu rechnen.

Im Rahmen des Verkehrslärms ist der Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 299 (Altöttinger Straße) und der Kreisstraße TS 24 (Bahnhofstraße) sowie der Schienenverkehr auf der angrenzenden Bahnstrecke 5730 „Traunstein - Garching (Alz)“ relevant und berücksichtigt.

Die gesamte Verkehrslärmsituation wurde im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und beurteilt (Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, 18.02.2026).

Die Ergebnisse der Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr zeigen, dass die Orientierungswerte zur Tagzeit lediglich direkt entlang des Schienenwegs um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Der im Rahmen der Abwägung heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird hingegen vollumfänglich eingehalten, sodass keine weiterführenden Maßnahmen zum Schallschutz notwendig sind. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert hingegen großflächig um bis zu 17 dB(A) überschritten. Somit wird der im Rahmen der Abwägung heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV ebenso um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Aufgrund der resultierenden Überschreitungen der Lärmimmissionsgrenzwerte nachts sind weiterführende Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, welche unter B.10 erläutert sind.

Erschütterungen durch den Schienenverkehr

Die Begutachtung des Erschütterungsschutzes (Immissionsschutztechnisches Gutachten - Erschütterungsschutz, Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, 2026) hinsichtlich von Erschütterungen durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 5730 „Traunstein – Garching (Alz)“ hat - wie im Rahmen einer Vorabschätzung hinsichtlich Erschütterungsbeeinträchtigungen durch die Bahn erwartet - ergeben, dass die Anforderungen zum Schutz vor Erschütterungen im Geltungsbereich sicher eingehalten werden.

Zudem wurde im Rahmen dessen die Geräuschbelastung durch sekundären Luftschall prognostiziert. Im Ergebnis werden die aus den Vorgaben der 24. BImSchV abgeleiteten zulässigen Innenpegel von den ermittelten Beurteilungspegeln für sekundären Luftschall tagsüber und nachts deutlich unterschritten.

Somit sind diesbezüglich keine weiterführenden Schutzmaßnahmen erforderlich.

Anlagenlärm

Ausgehend von dem nördlich Sportplatz wurden anlagenbedingte Lärmimmissionen untersucht. Wie aus den resultierenden Lärmbelastungskarten für den Werktag mit Punktspielen (und Turnieren) aller Sportabteilungen als schalltechnisch ungünstigstem Tag mit maximaler Auslastung der umliegenden Sportanlagen ersichtlich wird, bewirkt der Gesamtbetrieb der bestehenden Sportanlagen im Geltungsbereich Beurteilungspegel, welche die jeweils heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet auf der schalltechnisch ungünstigsten Geschosshöhe einhalten bzw. insbesondere in den weiter südlich gelegenen Bauparzellen deutlich unterschreiten. Ausnahme davon ist lediglich für ein kleiner Bereich auf Höhe eines 2. Obergeschosses (8,5 m) an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs in den abendlichen Ruhezeit (20-22 Uhr), bei dem eine Überschreitung von bis zu 1 dB(A) festgestellt werden kann. Die in diesem Bereich vorgesehene Schule erfährt in dieser Zeitspanne jedoch keine Nutzung, wodurch diese Überschreitung folgenlos bleibt, sodass hierfür keine weiterführenden Maßnahmen ergriffen werden müssen.

In der Umgebung sind des Weiteren keine größeren im Hinblick auf Anlagenlärmimmissionen relevante Gewerbebetriebe vorhanden. Es handelt sich in der näheren Umgebung um allgemeine Wohn- bzw. Mischgebietsflächen, sowie landwirtschaftliche Nutz- sowie Grünflächen.

Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen lässt Lärm- und Staubbelastungen, auch an Wochenenden und in den Abendstunden erwarten. Soweit diese die gesetzlichen Rahmenbedingungen einhalten, ist nicht mit rechtlich relevanten Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen zu rechnen. In ca. 700 m Entfernung westlich des Planungsgebietes befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Aufgrund der

Entfernung ist jedoch mit keinen relevanten Immissionen (Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen) im Planungsgebiet zu rechnen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmbelastungen für die bestehende angrenzende Bebauung zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes sowie die landwirtschaftlichen Flächen ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Lärmkonflikte bezüglich des Anlagenlärms entstehen.

Es ist davon auszugehen, dass von den geplanten Bebauungen die für ein allgemeines Wohngebiet bzw. Flächen für den Gemeinbedarf zulässige und übliche Emissionen nicht überschritten werden.

Durch die neue Wohnbebauung und Nutzung des Bildungscampus ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrs durch Anwohner und Anlieger gegenüber der heutigen Nutzung zu rechnen.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird durch die in der Planung vorgesehenen Mehrfamilien- bzw. Reihenhäuser auch die Schaffung von preisgünstigerem Wohnraum für beispielsweise Familien und Senioren sowie gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht.

Durch die geplante Bebauung entstehen keine lärmimmissionsschutzfachlichen Konflikte zwischen dem geplanten Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen und den bestehenden Sportanlagen im Norden des Geltungsbereichs (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB 2026).

In den Bereichen entlang der Bahnlinie sind Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte insbesondere nachts zu erwarten. Da eine Nutzung der Einrichtung der Kindertagesstätte in den Nachtstunden nicht zu erwarten ist, ergeben sich hier keine Konflikte. Im Bereich der Wohngebiete (WA2, WA3 und WA4) wird bezogen auf die Lage der Bauparzellen und der damit verbundenen Überschreitungen der Immissionswerte die Planung und Realisierung lärmabgewandter Wohngrundrisse sowie ggf. zusätzlich der Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungseinrichtungen festgesetzt. Hinsichtlich des Verkehrslärms sind darüber hinaus keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet sowie in den angrenzenden Wohngebieten. Im Zuge der Neuplanung soll jedoch kein Anschluss der Bajuwarenstraße an die Römerstraße erfolgen, um so zu erwartenden Durchgangsverkehr zu vermeiden. Lediglich für Rettungskräfte soll eine Durchfahrtsmöglichkeit bestehen. Die neue Erschließungsstraße verläuft Richtung Norden in eine Sackgasse, ebenso in Richtung Westen und Osten.

Ggf. ist kurzzeitig mit Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind, so sich diese innerhalb der zulässigen gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen, hinzunehmen.

Es ist davon auszugehen, dass vom Bauvorhaben selbst für ein allgemeines Wohngebiet zulässige und übliche Emissionen nicht überschritten werden.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Nach Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege befindet sich innerhalb des Planungsumgriffs das großflächige Bodendenkmal D-1-7941-0307 „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“. Im Rahmen von Vermessungen und Untersuchungen konnten Nachweise gefunden und der Umgriff des Bodendenkmals in etwa ausgemessen werden.

Anhand von Luftbildern und einer geomagnetischen Archäoprospektion konnte zudem ein mögliches, jedoch nicht gesichertes Bodendenkmal in Form eines römischen Weges festgestellt werden, welcher in Richtung des ca. 670 m nordwestlich entfernten Bodendenkmals D-1-7941-0168 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“ führt.

Weitere Boden-, Bau- oder landschaftsprägende Denkmäler sowie geschützte Ensemble sind im und unmittelbar um das Planungsgebiet herum nicht verzeichnet.

Eine zusätzliche Auseinandersetzung mit den Belangen des Denkmalschutzes erfolgt unter C.2.3.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der Nähe zum bestehenden Bodendenkmal (Fl.-Nr. 140/13) können Eingriffe im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließungsplanung sowie bei Planungen im Bereich des Bildungscampus nicht ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

/

Betriebsbedingte Auswirkungen

/

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen, insbesondere der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Neben den einzelnen Umweltbelangen sind im Rahmen der Umweltprüfung auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und i BauGB). Diese beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, soweit nicht bereits in der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen, ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

Nachfolgend werden bekannte Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern zusammenfassend dargestellt:

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen – Mensch

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden und landwirtschaftlichen Flächen auch unmittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Die geplanten Grünflächen, die wasserdurchlässigen Beläge, Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung sowie eine dezentrale Versickerung in Mulden tragen zur Regenwasserrückhaltung bei, schützen die angrenzende Bebauung vor Überflutungen und bieten Tier- und Pflanzenarten einen neuen Lebensraum.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation (Ackerland) geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren. Die geplanten öffentlichen Grünflächen sowie die Bepflanzung werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima jedoch eher vermindern.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Durch die verdichtete Bauweise gehen Böden und Flächen mit ihren Funktionen für das Landschaftsbild verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Kultur- und Sachgüter

Eingriffe in den Boden können archäologische Strukturen wie das im Planungsgebiet vorhandene Bodendenkmal beeinträchtigen, während Veränderungen in Landschaft und Nutzungskontext das Umfeld denkmalgeschützter Objekte beeinflussen können.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Flächenversiegelung und Wasserhaushalt

Durch zusätzliche Versiegelung gehen Versickerungsflächen verloren, was die natürliche Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Dies kann zu einer erhöhten Hochwassergefahr bei Starkregen führen und die Auswirkungen von Hitze- und Dürreperioden verschärfen.

Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten

Offenflächen, die für die Bildung und Zufuhr von Kaltluft wichtig sind, werden durch Bebauung eingeschränkt. Dadurch kann sich der Wärmeinseleffekt verstärken, insbesondere in dicht besiedelten Gebieten.

Beeinträchtigung von Ökosystemleistungen

Vegetations- und Freiflächen tragen zur CO₂-Bindung, Luftreinhaltung und Kühlung bei. Ihr Wegfall verschlechtert die CO₂-Bilanz und reduziert die lokale Resilienz gegenüber Klimaextremen.

Erhöhter Energieverbrauch und Emissionen

Neue Gebäude und Infrastrukturen führen zu einem zusätzlichen Bedarf an Heiz- und Kühlenergie. Zudem entstehen bei der Erschließung und dem Bau („graue Emissionen“) erhebliche Treibhausgase. Auch mehr Individualverkehr kann die CO₂-Emissionen steigern, jedoch besteht durch die Einbindung des Planungsgebiets in die bestehende Siedlungsstruktur eine gute Anbindung an den ÖPNV. Ca. 100 m von der südlichen Grenze des östlichen Geltungsbereiches entfernt liegt der Bahnhof Tacherting. Zudem bietet im Osten des Gebiets die Bushaltestelle „Schule, Tacherting“ an der Altöttinger Straße (B299) eine Anbindung an die Buslinie 9342 des RVO.

Verstärkung städtischer Wärmeinseln

Versiegelte Flächen, dunkle Materialien und fehlende Begrünung speichern Wärme, was zu höheren Temperaturen, insbesondere in Sommernächten, führt.

Erschwerte Klimaanpassung

Fehlende Grünzüge oder Frischluftschneisen können die spätere Anpassung an den Klimawandel behindern. Versiegelung und enge Bebauung erschweren zukünftige Entsiegelungs- oder Begrünungsmaßnahmen.

Soziale Folgen im Klimakontext

Hitzeinseln belasten besonders vulnerable Bevölkerungsgruppen. Mangelnde Beschattung oder Freiräume mindern die Aufenthaltsqualität und können die gesundheitliche Belastung erhöhen.

Chancen durch geeignete Maßnahmen

Gleichzeitig können im Bebauungsplan auch Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung festgelegt werden, z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, nachhaltige Entwässerung, energieeffiziente Bauweisen, Erhalt von Frischluftschneisen oder die Förderung klimafreundlicher Mobilität.

Durch die Begrenzung der Versiegelung, insbesondere durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf befestigten Flächen wird die notwendige Versiegelung insgesamt reduziert. Somit bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in Teilen erhalten und es verbleiben Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Umfängliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Eingrünung führen langfristig zu einer Beschattung und einer klimadämpfenden Wirkung im Planungsgebiet. Zudem wird das Mikroklima verbessert und der Eingriff in heute landwirtschaftliche Flächen im moderaten Maße kompensiert.

Durch die Ausweisung von Bauland in Abrundung bestehender Bauflächen und die kompakte, relativ dichte Bebauung wird der Eingriff in zusammenhängende, nicht bebaute Naturräume minimiert. Außerdem wird so mittelbar weiteren Flächeninanspruchnahmen auf heute ungenutzten Flächen vorgebeugt. Darüber hinaus sind durch größere Baukörper die Rahmenbedingungen für in sich kleinere Wohnungstypologien geschaffen.

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche findet durch umfängliche Pflanzgebote eine Anreicherung der Vegetationsbestände statt. Dies verbessert das Mikroklima und kompensiert den Eingriff in heute landwirtschaftliche Flächen in moderatem Maße.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bei der Planung wurden Maßnahmen berücksichtigt, die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und wild abfließendes Oberflächenwasser verhindern. Diese sind durch die Fachgutachten (Hydraulisches und Geotechnisches Gutachten, Überflutungsnachweis) erarbeitet und in der Begründung zusammengefasst.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise möglich.

Auf den versiegelten und überbauten Flächen, welche teilweise auch unbeschattet sind, ist in Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit extremen Temperaturen zu rechnen. Entgegengewirkt wird dem Aufheizen der Flächen durch zu pflanzende Bäume auf den Grünflächen um die Gebäude sowie durch Verwendung sickerfähiger Beläge. In der Planung wurden zudem weitere Maßnahmen zur Minderung wie Gebäudeisolierung, Nutzung des Niederschlagswassers durch Festsetzung einer Zisterne je Baugrundstück berücksichtigt.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) ist die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit dies Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nicht quantitativ, sondern nur qualitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie wird den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich bei der Schaffung von neuem Wohnraum um einen moderaten Umgriff handelt, sind begrenzt Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant. Der Bau der Gebäude ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Der Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb von Gebäuden. Durch den Bau neuer Baukörper für Wohnnutzungen kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Aufgrund der verdichteten Bauweise in Abwägung mit der ländlichen Umgebung stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich in engen räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Tacherting und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen sowie dem ÖPNV. Ca. 100 m von der südlichen Grenze des östlichen Geltungsbereiches entfernt liegt der Bahnhof Tacherting. Zudem bietet im Osten des Gebiets die Bushaltestelle „Schule, Tacherting“ an der Altöttinger Straße (B299) eine Anbindung an die Buslinie 9342 des RVO. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung geringe Auswirkungen, da es sich um eine Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen am Zwischen- bis Randbereich bestehender Siedlungsstrukturen in moderatem Umfang handelt.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich keine Waldflächen, Moorböden oder Ähnliches betroffen. Im Rahmen der gegenständlichen Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Die Planung berücksichtigt jedoch qualitative Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen. Durch die Pflanzungen von Gehölzen und Entwicklung von Grünflächen findet somit eine Aufwertung der Ackerflächen statt, wodurch in moderatem Umfang neue Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen werden. Zudem bleiben Flächen für die Klimaregulierung erhalten. Aufgrund des Ausgleichs steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

(Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a,c,d und § 1a BauGB)

C.5.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Baumaßnahmen (z.B. Reste von Baumaterialien). Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Potenzielle Kampfmittelbelastungen sind im Zuge der Auswertung von historischen Unterlagen innerhalb oder angrenzend an die Geltungsbereiche nicht ermittelt worden. Die bisherige Nutzung der Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen lassen nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Die künftigen Wohnnutzungen sowie der Bildungscampus lassen keine besonderen Abfälle erwarten. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung Wohngebiet typisch ist. Die Abfälle werden, wie die vom angrenzenden Wohngebiet, durch die vom Landkreis Traunstein durchgeführte Müllabfuhr entsorgt.

C.5.2 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung von klimagefährdenden Emissionen stellt die Gemeinden vor die Aufgabe, im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanung den energiepolitischen Erfordernissen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei nehmen Klimaschutz und die Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels eine herausgehobene Stellung ein und sind insbesondere in der Stadtentwicklung zu fördern sowie im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 S. 2 und Abs. 6 Nr. 7a, § 1a Abs. 5 BauGB).

Ziel ist eine dauerhafte, sichere, umweltverträgliche und wirtschaftliche Energieversorgung, wobei alle sich anbietenden, sinnvollen Möglichkeiten der Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung einschließlich der Nutzung regenerativer Energiequellen auszuschöpfen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB). Mit der Änderung des § 2 EEG 2023 bringt der Gesetzgeber die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien zum Ausdruck. Die für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie maßgeblichen Anforderungen an Gebäude ergeben sich im Wesentlichen aus dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG).

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die gegenständliche Planung die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So sollen in Abwägung zwischen den Vorteilen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit der Wahrung des Ortsbilds, Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zugelassen werden. Die zulässigen Dachneigungen bis 30° eignen sich insbesondere sehr gut für Photovoltaikanlagen. Im Sinne eines

ruhigen Erscheinungsbildes der Gebäude und des Ortsbildes sollen sich die Solaranlagen dem Dach unterordnen. Dementsprechend sind Anlagen für Solarenergie ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen auf dem Dach im Neigungswinkel der Dachfläche zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.

Solaranlagen an den Fassaden oder freistehende Solaranlagen (bzw. Solaranlagen in den Freiflächen) bergen die Gefahr von Blendwirkungen und sind im Ortsbild fremd. Weiter sollen die nicht bebauten Bereiche im Baugebiet möglichst freigehalten und attraktiv gestaltet werden. Somit sind diese nicht zulässig.

C.5.3 Abwasser

Der Abwasserkanal für die benachbarte Wohnbebauung befindet sich im Bereich der Bajuwarenstraße südlich des Planungsgebietes. Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Herstellung der Straßenverkehrsflächen ist ein Anschluss der Baugebiete an die bestehenden Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die Leitungsverläufe hier unterkommen können. Die geplanten Nutzungen lassen keine besonders verschmutzten Abwässer erwarten.

Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine flächenhafte, ortsnahe Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird zudem die Nutzung von Regen- und Niederschlagswasser als Brauchwasser festgesetzt.

C.5.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die geplante Nutzung werden keine relevanten Emissionen hervorgerufen, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gemäß §48 BImSchG oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gemäß §49 BImSchG führen könnten.

Die Bepflanzung mit Bäumen trägt dazu bei, die Luft zu filtern und von Luftschadstoffen befreien.

C.5.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

In den Punkten C.1.2, C.2.2 und C.2.3 wird die Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der gegenständlichen Planung bereits eingehend erläutert. Eine zusammenfassende Darstellung gibt einen Überblick:

- Festsetzung einer GRZ von 0,25 für WA1, WA3, WA4; 0,3 für WA2; 0,4 für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“
- Festsetzung einer Mindestzahl von zwei Vollgeschossen und einer maximalen Höhenentwicklung
- Eine im Vergleich mit den südlich angrenzenden Flächen etwas dichtere Baustruktur

- Durch die Ausweisung von Bauland in Abrundung bestehender Bauflächen und die kompakte, relativ dichte Bebauung wird der Eingriff in zusammenhängende, nicht bebaute Naturräume minimiert.

C.5.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Rahmen des Umweltberichts sind auch kumulative Auswirkungen zu erfassen, die das Vorhaben mit anderen Projekten für die Umwelt auslösen können. Dazu sind Vorhaben zu berücksichtigen, die in Betrieb sind bzw. sich in Realisierung befinden, aber auch solche, für deren Umsetzung eine Genehmigung vorliegt oder deren Genehmigung bevorsteht.

Bereits das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK, Schirmer Architekten + Stadtplaner, Im Auftrag der Gemeinde Tacherting, 2022) sieht östlich des gegenständlichen Planungsgebiets auf einer aktuell ackerbaulich genutzten Fläche (Fl.-Nr. 137, Fl.-Nr. 33) eine Wohnbebauung vor. Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie hat Anfang 2025 auch der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Planungsgebiet ist ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume und Arten

Es würde kein intensiv genutztes Ackerland verloren gehen und es würden keine neuen strukturreich bepflanzten Vegetationsflächen angelegt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet und gedüngt und würden somit weiterhin insgesamt wenig Lebensraumstrukturen bieten.

Schutzgut Fläche

Die Flächen würden nicht bebaut und versiegelt werden. Zur benötigten Bereitstellung von Wohnraum sowie zur Sicherstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur (Grund- und Mittelschule sowie Kindertagesstätte) wären alternative Flächen im Gemeindegebiet auszuweisen.

Schutzgut Boden

Der Boden mit seinen Funktionen für Vegetation, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Retentionsfläche für Niederschlagswasser, sowie als Fläche mit Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe (u.a. Nitratrückhaltung) blieb erhalten.

Der Boden bliebe hier als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Es wären außerdem keine Geländeänderung bzw. Auffüllung notwendig.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die überbauten Flächen blieben für die Versickerung von Niederschlagswasser unverändert erhalten.

Schutzgut Klima / Luft

Die Fläche bliebe für die Entstehung von Frischluft vollständig erhalten. Die Fläche müsste jedoch aufgrund des Bedarfs für Bildungseinrichtungen und Wohnflächen an anderer Stelle bebaut werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche würden weiterhin als unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen wahrgenommen.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

In der Gemeinde Tacherting würden weder Bildungseinrichtungen noch zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es fänden keine Eingriffe in den Boden statt, durch welche das bestehende Bodendenkmal beeinträchtigt werden könnte.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Ggf. notwendige Rodungsarbeiten (Bäume und Gehölze wie Sträucher und Gebüschgruppen) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen (Maßnahme M1 der Relevanzprüfung Büro Biologie Chiemgau 2026).
- Erhalt wertgebender Gehölzbestände bzw. Biotope (Maßnahme M2 gem. Relevanzprüfung Büro Biologie Chiemgau 2026)
 - Vollständiger Erhalt der östlichen Gehölzreihe (Bäume und Sträucher entlang der Bahnlinie)
 - Baum- und Wurzelschutz gem. DIN 18920 während der Bauphase
 - gesamte Kronentraufe, + 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und -abtrag vermieden werden.
 - Abstand von mindestens 15 m zwischen Bahnlinie (Bahngleis Außenkante) und Bebauung auf der Westseite der Bahnlinie (Reptilienlebensraum)
 - Vollständiger Erhalt des Biotops „Feldgehölze westlich von Tacherting (ID: 7941-0014-0010)“
 - Baustelleneinrichtungsflächen, Lager-, Park- und Abstellflächen sind ausschließlich außerhalb eines Radius von mind. 10 m um diese wertgebenden Gehölzbestände zu planen
- Beleuchtung (Maßnahme M3 der Relevanzprüfung Büro Biologie Chiemgau 2026)
 - Die Beleuchtung der angrenzenden Gehölzstrukturen im Bereich der Bahnstrecke 5730 sowie und der freien Landschaftsräume im Westen sind nicht zulässig. Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.

- Als Beleuchtungseinrichtungen im Geltungsbereich sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten, Amber-LEDs) mit Hauptabstrahlwinkel von unter 70° zulässig. Die Leuchtmittel müssen Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin bzw. Wellenlängen um 590 nm (Gelb-Licht) einhalten. Die Beleuchtungseinrichtungen sind als geschlossene Leuchten, mit nach unten gerichtetem Strahler auszuführen. Es sind ausschließlich insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen zu verwenden. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, freistrahelndem Beleuchtungsbereich sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Beleuchtungseinrichtungen an Gebäuden sind als Bewegungsmelder und nicht als Dauerbeleuchtung auszuführen. Die Außenbeleuchtungen sind möglichst mit einer Dimmfunktion auszustatten, um die Lichtstärke bedarfsorientiert zu regeln.
- Glasflächen (Maßnahme M3 der Relevanzprüfung Büro Biologie Chiemgau 2026)
 - Alle Glasflächen ab 1,5 m² müssen entspiegelt sein. Glasflächen ab einer Größe von 2 m² bzw. größere zusammenhängend Glasflächen- und Glasfassaden müssen vogelschlagsicher sein:
 - z.B. halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes, mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden UND entspiegelt mit maximal 12% Außenreflexionsgrad
 - Keine Verwendung von Vogelsilouetten- Aufklebern
 - Gem. dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) ist stets die Kategorie 1 (gering) anzustreben und diese Vorgaben umzusetzen (siehe Anhang IV) vor allem in der Nähe zu Gehölzen -> Nordwesten und Osten des Plangebietes
 - vgl. „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben (LfU 2021) und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler 2012)
- Reptilien (Maßnahme M4 und M5 der Relevanzprüfung Büro Biologie Chiemgau 2026)

Die Maßnahme minimiert Individuenverluste im Zusammenhang mit direkten bau- und anlagenbedingten Eingriffen in den Bereichen, in denen Reptilien betroffen sind (Norden und Osten) und in jenen Bereichen, in denen eine rasche Einwanderung von Reptilien höchstwahrscheinlich ist. Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können mit Umsetzung der Maßnahmen ebenso vermieden werden. Aus fachlicher Sicht ist es aufgrund der vornehmlich intensiv genutzten Ackerfläche ausreichend, eine einfache zweimalige strukturelle Vergrämungsmahd vor Beginn des Bauvorhabens durchzuführen.

Auf der Ostseite (Extensivfläche und Gleisbereiche) sind mind. drei Mahden vorgesehen. Die anschließende Zaunaufstellung verhindert soweit möglich, dass Reptilien ins Baufeld einwandern. Die anschließende Zaunaufstellung verhindert soweit möglich, dass Reptilien ins Baufeld einwandern.

Durch die Vergrämung werden die Tiere Schritt für Schritt aus dem zukünftigen Baufeld vergrämt, sodass das baubedingte Tötungs- und Verletzungsrisiko auf ein Minimum reduziert werden kann. Die Maßnahme erleichtert den Individuen die Abwanderung in nah gelegene Habitate (entlang Bahnlinie). Die Maßnahme wird während ihrer Aktivitätszeiten (April bis Anfang September) durchgeführt. Ein Reptilienzaun verhindert die Rückwanderung ins Baugebiet. Zur Erleichterung der Abwanderung werden Überkletterungsrampen im Abstand von ca. 15 m festgesetzt.

Sofern der Baustart im Winterhalbjahr (Oktober bis April) beginnt, ist eine Vergrämungsmahd entbehrlich, sodass ein Reptilienzaun umgehend aufgestellt werden kann.

- Am Tag der Mahd ist eine Kontrolle der randlichen Eingriffsbereiche und die geplante Parkplatzfläche mit einem Puffer von mind. 15 m durch Fachbiologie notwendig, ggf. Tiere abfangen und in sichere Bereiche entlang der Bahn bringen
- Zwei- bis dreimalige Mahd der Fläche spätestens 2 Wochen vor Baubeginn, dann umgehend Zaun aufstellen
- Geeignete Zeiten: Abend- oder frühe Morgenstunden, kalte Tage, oder während bzw. unmittelbar nach Niederschlägen solange die Flächen nass sind
- Das Mähgut muss nach dem Schnitt vollständig von der Fläche entfernt werden, um den Reptilien keineweitere Verstecke zu belassen, welche die gewünschte Abwanderung verzögern bzw. verhindern könnten; Abtransport auch wenn kaum Schnitt anfällt!
- Aufstellen eines Reptilienzaunes, der die Einwanderung ins Baufeld verhindert (siehe hierzu Abb. 3 der Relevanzprüfung zur saP)
- mind. 15cm eingraben mit UV-beständiger glatter Folie (z.B. Tekotex Reptilienschutzzaun GTH-TXS PVC-frei 70 cm mit Kederverbindung oder Ähnliches)

Mit Umsetzung des Bauvorhabens des Parkplatzes auf der Ostseite des Plangebietes sind Gefährdungen für Reptilien anzunehmen. Die Maßnahmen verhindern die direkte Tötung von Reptilien (Schlingnatter, Zauneidechse), die sich im Bereich der Gleisrandbereiche aufhalten. Ebenso soll die Maßnahme verhindern, dass sich Tiere in der Fläche des neu angelegten Parkplatzes aufhalten (v.a. erwärmen, ruhen).

- Mindestabstand von 10 m zwischen Parkplatz und Gleiskörper; geringfügige Abweichungen möglich
- der gesamte Parkplatzbereich ist so herzustellen, dass er keine weiteren Habitatflächen oder Wanderkorridore zwischen verschiedenen Habitatstrukturen für Reptilien entstehen:
- Pflanzung von Sträuchern oder Gehölzen nur außerhalb eines Radius von mind. 6 m um den Parkplatz
- einzelne, wenige Baumpflanzungen (heimische Laubgehölze) entlang Römerstraße möglich
- geschotterte/gekieste Flächen ohne Grünaufwuchs (kein Rasenschotter; keine Rasengittersteine)
- Baumpflanzungen
 - Festsetzung verpflichtender Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten je angefangene 500 m² Grundstücksfläche
 - Festsetzung verpflichtender Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten auf den Grünflächen.
 - Baumpflanzungen haben spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils folgenden Pflanzperiode (Frühling oder Herbst) zu erfolgen. Die Baumpflanzungen haben spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils folgenden Pflanzperiode (Frühling oder Herbst) zu erfolgen.
- Unzulässigkeit von nicht begrüntem Steingärten (z. B. Schottergärten), Bodenversiegelungen durch wasserundurchlässige Folien sowie ähnlichen eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert im Geltungsbereich nicht zulässig sind.
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, außerhalb von überbauten Flächen, sind so auszuführen, dass eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 60 cm gewährleistet ist. Bei einer Flankendämmung bis zu 1,5 m von den Außenwänden der Gebäude, darf die Überdeckung im Mittel auf 35 cm reduziert werden. Abweichend ist im Bereich von Belagsflächen keine Mindestüberdeckung erforderlich.

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Erschließungsflächen sind flächensparend anzulegen und nur in notwendigstem Maße zu versiegeln
- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen auf allen befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.), ausgenommen öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehrdurchfahrt“ und „Parkplatz-Bildungscampus“.
- Festsetzung einer maximal zulässige Grundflächenzahl in Abhängigkeit von der jeweiligen Größe des Baugrundstücks
- Oberboden ist für die spätere Wiederandeckung seitlich zu lagern oder abzufahren
- Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- Aufgrund der Nähe zum bestehenden Bodendenkmal und weil im Rahmen der Planung im gesamten Planungsgebiet mit Eingriffen zu rechnen ist, ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art im Geltungsbereich des Denkmals (Fl.-Nr. 140/13) eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.
- Um direkt an der westlichen Grenze des WA1 mögliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, ist festzusetzen, dass ein 3 m breiter Bereich von Baukörpern, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeuge und sonstigen Gegenständen freizuhalten ist.
- Zwischen den einzelnen Bauräumen in WA4 sowie im Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet „Grundner Feld“ sind Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen festzusetzen.
- Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- In den öffentlichen Grünflächen ist eine Anlage von Versickerungsmulden möglich.
- Es sind Maßnahmen zur Geländegestaltung zur Vermeidung von Überflutung der angrenzenden Grundstücke zu berücksichtigen.
- Die Nutzung von Regen- und Niederschlagswasser als Brauchwasser im Rahmen einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ ist festzusetzen.
- Die Gebäude im Bebauungsplan sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten. Als Bestandteil davon werden unter Ansatz eines Freibords von 25 cm Mindesthöhen für eine wasserdichte Bauweise der neuen Gebäude in den einzelnen Baufenstern definiert. Öffnungen an den geplanten Gebäuden (Türen, Fenster, Lichtschächte, etc.) sind jeweils mindestens auf diese Höhe zu planen.
- Zwischen den einzelnen Bauräumen in WA4 sowie im Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet „Grundner Feld“ sind Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und Starkregen festzusetzen.
- Es sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV), der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW), sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 zu beachten. Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser demnach über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten ist nicht zulässig. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur besseren Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild und zur Schaffung einer angemessenen, qualitätvolle Durchgrünung des Baugebiets
- Positionierung der Gebäude für eine bestmögliche Eingliederung in das Landschaftsbild
- Vorgaben für die Gebäudegestaltung unter Orientierung an dem für die Umgebung typischen Baustil (Satteldächer, Wandhöhe, zulässige Dachaufbauten, Dachdeckung sowie Dachüberständen)
- Die beiden Baudenkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Um einen ungestörten Erhalt zu gewährleisten, sollten Bodeneingriffe im Umfeld auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Sind entsprechende Bodeneingriffe nicht zu vermeiden, so ist ggf. die Durchführung einer archäologischen Ausgrabung als Ersatzmaßnahme möglich.

Schutzgut Mensch, Landschaftsbild

- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur besseren Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild und zur Schaffung einer angemessenen, qualitätvolle Durchgrünung des Baugebiets
- Festsetzungen zum Immissionsschutz hinsichtlich Grundrissorientierungen von Schlafräumen und ggf. Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungseinrichtungen

C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsermittlung dient der Erfassung und Bewertung der durch ein Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und ist Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Ziel ist es, erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes zu vermeiden oder – soweit unvermeidbar – durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Rechtliche Grundlagen sind die §§ 13–15 BNatSchG sowie im Bereich der Bauleitplanung der § 1a Abs. 3 BauGB. Ergänzend finden die bayerischen Vollzugshinweise, insbesondere die Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Anwendung (Bay. StWBV 2021).

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Bestand

Der Bestand ist unter C.2.1 beschrieben und in einem Bestandsplan dargestellt.

Zusammenfassend werden folgende Biotop-/Nutzungstypen überplant:

- A11, Acker intensiv, 2 WP
- V51, Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen, 3 WP
- V11, Verkehrsfläche versiegelt, 0 WP

Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke) beträgt 18.070 m².

Die Eingriffsschwere für hier vorliegende Eingriffe auf den Baugrundstücken ergibt sich aus der festgesetzten GRZ I. Dabei ist die gesetzlich mögliche Überschreitung von 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitberücksichtigt. Liegt die zulässige Überschreitung nach BauNVO unter der maximal zulässigen Gesamtversiegelung (GRZ II), so wird die Differenz zwischen GR + Überschreitung (0,25+50%) und zulässiger Gesamtversiegelung (0,60) addiert. Für die Baugrundstücke des WA1, WA3 und WA4 ergibt sich somit eine Eingriffsschwere von 0,48, für das Baugrundstück des WA2 Eingriffsschwere von 0,45, sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ eine Schwere von 0,40.

Für die Baugrundstücke des WA1, WA3 und WA4 ist eine Grundflächenzahl von 0,25, für das Baugrundstück des WA2 eine GRZ von 0,30 sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ eine GRZ von 0,40 festgesetzt.

Bestandsflächen, auf welchen kein neuer Eingriff stattfindet (z.B. bestehende Straßenflächen) werden nicht bilanziert.

Die Eingriffsschwere für Verkehrsflächen wurde aufgrund des hohen Versiegelungsgrades mit 1 angesetzt.

Ermittlung der Eingriffsschwere (GRZ)						
Parzelle	Bezeichnung	Art der Nutzung	GRZ I BP § 3 (2) ff.	GRZ I + 50% zulässige Überschreitung	GRZ II BP §3 (3) f.	Eingriffsschwere (GRZ I + 50%) + BP §3(3) - BP §3(2)
E.2.1	Bildungscampus - GRZ 0,4		0,40	0,60	0,60	0,40
E.3.2	WA 2 - GRZ 0,3		0,30	0,45	0,60	0,45
E.3.1	WA 1 - GRZ 0,25		0,25	0,38	0,60	0,48
E.3.3	WA 3 - GRZ 0,25		0,25	0,38	0,60	0,48
E.3.4	WA 4 - GRZ 0,25		0,25	0,38	0,60	0,48
G.1.1	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00
G.1.2	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00
G.1.3	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00
K.1.1	Römerstraße - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00
K.1.2	Römerstraße - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00
K.1.3	Parkplatz Bildungscampus versiegelt - kein Eingriff		0,00	0,00	0,00	0,00

Planungsfaktor

Gem. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) können über einen Planungsfaktor Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden, sofern Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, welche Beeinträchtigungen teilweise vermeiden.

Aufgrund der Optimierung der gegenständlichen Planung durch die umfangreichen, nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen, kann ein Planungsfaktor von **10 %** angesetzt werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume			
Vermeidungsmaßnahme	Sicherung	Umsetzung	
		ja	nein
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene			x
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)			x
Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	§ 12 Festsetzungen zur Grünordnung D.6 Hinweise zur Grünordnung D.8 Hinweise zum Artenschutz	x	
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen			x
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	§ 12 Festsetzungen zur Grünordnung D.8 Hinweise zum Artenschutz	x	
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	§ 12 Festsetzungen zur Grünordnung D.6 Hinweise zur Grünordnung	x	
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz			x
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen			x
dauerhafte Begrünung von Flachdächern			x
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	§ 13 Festsetzungen zum Artenschutz D.8 Hinweise zum Artenschutz.	x	
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden			x
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	§ 12 (1) & § 12 (2), § 14 (1) D.4 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung	x	

Tabelle: Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor, angepasst gemäß Tabelle 2.2, Anhang 2, Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021): Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Eingriffsermittlung und Kompensationsbedarf

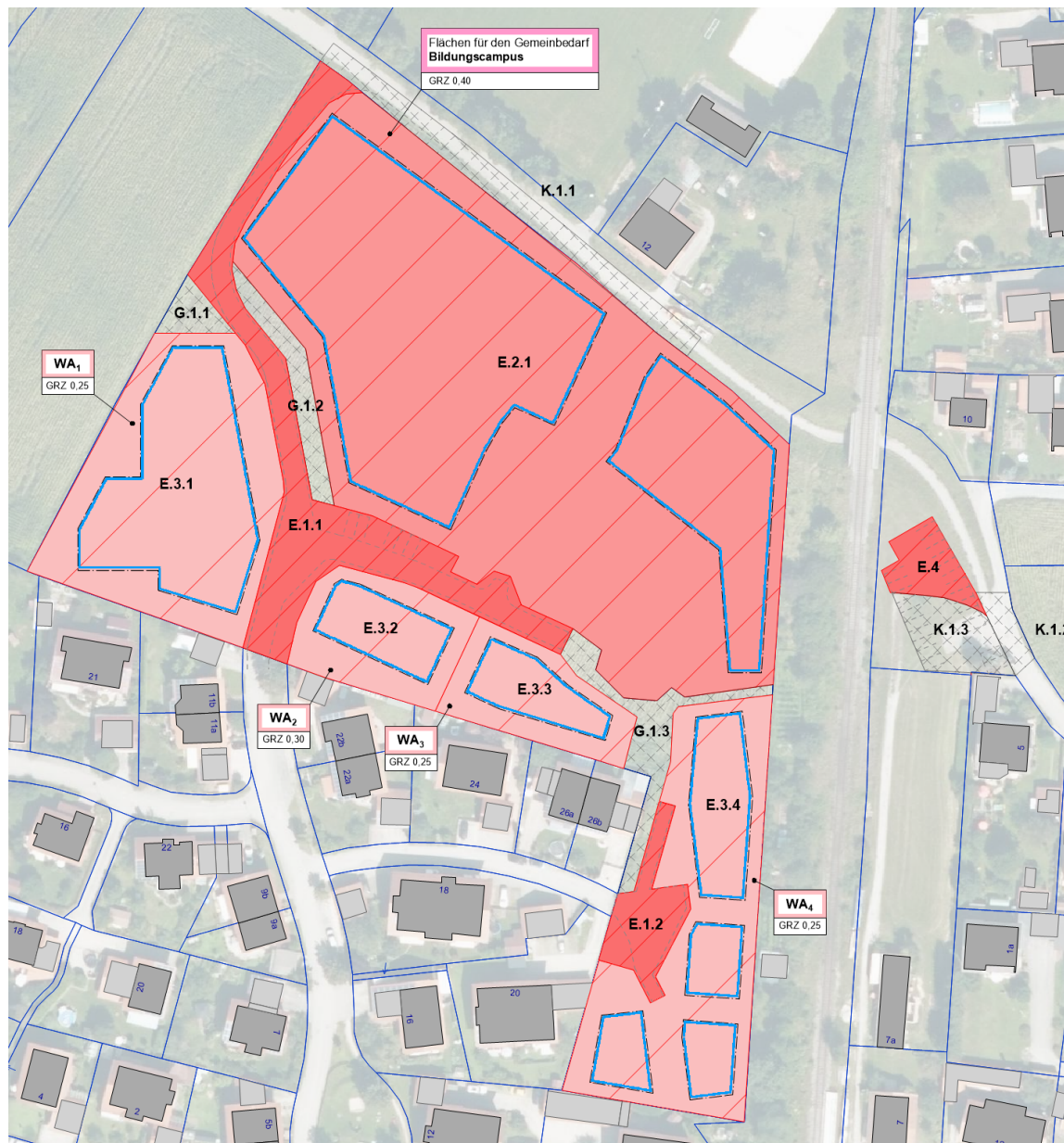


Abbildung U7: Eingriffsermittlung.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurde bei einer Eingriffsfläche von ca. 22.600 m² mit einem Kompensationsbedarf von 18.911 Wertpunkten ermittelt. Der nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) ermittelte Ausgleichsbedarf von 18.911 WP wird extern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Tacherting in Emertsham, Fl.-Nr. 496, Gemarkung Emertsham im Naturraum D65 erbracht.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Leitfaden 2021)									
Fl.Nr.	ID	Biotop- und Nutzungstyp (Bestandserfassung - und Bewertung)	WP (Bestandserfassung)	Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezustand)	Eingriffsschwere	Fläche	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor	erforderlicher Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
140	E.1.1	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Verkehrsfläche versiegelt	1	1.845	3.689	10	3.320
140	E.1.2	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Verkehrsfläche versiegelt	1	438	877	10	789
140, 140/13	E.2.1	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	Bildungscampus - GRZ 0,4	0,4	10.435	8.348	10	7.513
140	E.3.1	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	WA 1 - GRZ 0,25	0,48	2.957	2.839	10	2.555
140	E.3.2	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	WA 2 - GRZ 0,3	0,45	1.020	918	10	826
140	E.3.3	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	WA 3 - GRZ 0,25	0,48	899	863	10	777
140	E.3.4	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	WA 4 - GRZ 0,25	0,48	2.751	2.641	10	2.376
114	E.4	V51 - Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	3	Parkplatz Bildungscampus versiegelt	1	279	838	10	755
114	E.4	V51 - Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	3	Parkplatz Bildungscampus versiegelt	1	0	0	10	0
140	G.1.1	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	0	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff	0	136	0	0	0
140	G.1.2	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	0	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff	0	296	0	0	0
140	G.1.3	A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker	0	Öffentliche Grünfläche - kein Eingriff	0	447	0	0	0
689	K.1.1	V11 - Verkehrsfläche versiegelt	0	Römerstraße - kein Eingriff	0	629	0	0	0
114	K.1.2	V11 - Verkehrsfläche versiegelt	0	Römerstraße - kein Eingriff	0	123	0	0	0
114	K.1.3	Straßenverkehrsfläche versiegelt gem. BP Bahnübergänge	0	Parkplatz Bildungscampus versiegelt - kein Eingriff	0	365	0	0	0
Summe BNT (WP) x Fläche (m²) x Eingriffsschwere (GRZ) - Planungsfaktor (max. 20%) = Ausgleichsbedarf (WP)									18.911

Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschaftsbild besteht nicht. Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der unter C.2.6 beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Wie in Kapitel C.7.1 dargelegt, wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen eine bestmögliche Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale besteht nicht. Über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf werden auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden, Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, sowie Klima und Luft ausreichend abgedeckt (siehe C.7.1). Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar.

Ausgleichsfläche

Da im Geltungsbereich selbst keine Ausgleichsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Ausgleichsbedarf von 18.911 WP extern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Tacherting in Emertsham, Fl.-Nr. 496, Gemarkung Emertsham im Naturraum D65 erbracht.

Die Planung wurde erstellt vom Büro Umweltplanung Schuster, Im Vorderfeld 16, 83362 Surberg, Tel. +49 (861) 166 30 718, E-Mail: la-schuster@t-online.de.

Maßnahmen und Entwicklungskonzept

Waldneugründung und Strukturanreicherung bei Emertsham unter Berücksichtigung der Artenvielfalt

Die Ökokonto-Fläche der Gemeinde befindet sich im gleichen Naturraum wie die Baumaßnahme, D65 „Unterbayerisches Hügelland und Inn-Isar-Schotterplatten“, in der Untereinheit 053 Alzplatte, im Gemeindegebiet von Tacherting. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der Naturschutz- und der Forstverwaltung.

Abnahme Erstanlage und Anerkennung der UNB: 18.10.2022

- Ausgangszustand:
Es handelt sich um eine Ackerfläche (A11) in einer leichten Senke. Angrenzend, außerhalb des Flurstücks, befindet sich ein naturnahes Wäldchen mit einem alten Eichenbestand (L63).
- Initiale Maßnahmen:
Der Ausgangszustand (Acker) wird durch eine Waldneugründung zu einem naturnahen Laubwaldbereich mit Saumstrukturen entwickelt.
- Waldmeister-Buchenwald (L243):
Buche als Hauptbaumart, die übrigen Arten als lebensraumtypische Nebenbaumarten; in Gruppen von max. 20 – 25 Pflanzen einer Art zu pflanzen.

Falls eine Nebenbaumart nicht verfügbar sein sollte oder das Artenspektrum erweitert werden soll, können auch Traubeneiche, Hainbuche und Sommerlinde in Anteilen von jeweils bis zu 10% problemlos verwendet werden.

Baumart	Herkunft	Alter	Größe	Anteil
Rotbuche	81024	2+0	50 – 80 cm	30%
Stieleiche	81709	2+0	50 – 80 cm	30%
Bergulme	6_1	2+0	50 – 80 cm	5%
Esche	81107	2+0	50 – 80 cm	5%
Vogelkirsche	81404	2+0	50 – 80 cm	5%
Spitzahorn	80004	2+0	50 – 80 cm	10%
Bergahorn	80108	2+0	50 – 80 cm	15%

- Waldmantel (W12):
gebietsheimische standorttypische Sträucher und Bäume II. Ordnung: z.B. Feldahorn, Elsbeere, Wildapfel, Wildbirne, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Haselnuss. Pflanzung in Gruppen von max. 10 – 15 Pflanzen einer Art.

Am Waldrand Pflanzung von 14 hochstämmigen Einzelbäumen (H, 12-14, 3xv.): Eiche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne.

Die Pflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun zu schützen. Bei Ansaaten Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (Region 16). Für die Obstgehölze zusätzlich Wurzelschutz (z.B. Drahtkörbe) gegen Wühlmäuse.

In der südlichen Senke Mädesüß-Hochstaudenflur (K133) durch initiale Ansaat.

- Artenreiches, mäßig extensives Grünland (G212):
Verwendung von Regio-Saatgut mit mindestens 60% Krautanteil (Typ Felldraine, Saum). Detailplanung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung.

Pflegemaßnahmen

- Waldflächen (Waldmeister-Buchenwald) (L243 / W12):
Auf den Waldflächen bei flächigen Ausfällen Nachpflanzungen, ansonsten waldbauliche Pflege nach der guten fachlichen Praxis in der Forstwirtschaft (Art. 14 BayWaldG): plenterartige Bewirtschaftung mit dem langfristigen Aufbau verschiedener Altersklassen, max. gruppenweise Entnahme von Gehölzen; Förderung der Baumartenvielfalt; Förderung der typischen Waldbodenvegetation.

Entwicklung von Alt- und Biotopbäumen (z.B. Baumruinen, Kronenbruch, Blitzrinnen-Bäume, Höhlenbäume, Bäume mit Mulm- und Rindentaschen): Zielvorgabe 6 Stück/ha und Entwicklung und Belassen von stehendem und liegendem Totholz: Zielvorgabe mind. 12 Vfm/ha
- Extensivgrünland (G212) / Hochstaudenflur(K133):

Zunächst 2 – 3-malige Mahd / Jahr zum Aushagern der Flächen, dann ein- bis zweimalige Mahd/Jahr; jährliche Mahd der Hochstaudenfluren.

▪ Allgemein:

Gezielte Vermeidung von Neophyten-Aufwuchs durch Kontrolle des Materialeintrags und ggf. rechtzeitige Bekämpfung.

Grundsätzlich kein Dünger (Verzicht auf Kalkung) und Biozid-Einsatz. Vermeidung von Bodenverdichtung durch gezielte Nutzung bestehender Fahrten.



Ökokonto Niederhausen - Emertsham
(Finr.496, Gmkg. Emertsham, Gemeinde Tacherting)

Bestand vor Aufwertung

A11 Ackerland intensiv

Entwicklungsziel

- L243 Waldmeister-Buchenwald, alte Ausprägung
- W12 Waldmantel, frisch – mäßig trocken
- G212 artenreiches Grünland, mäßig extensiv (Waldsaum, krautreich)
- K133 artenreiche Staudenflur feuchter – nasser Standorte (Mädesüßhochstauden)
- B313, hochstämmiger Einzelbaum, alte Ausprägung

Kompensationsumfang

(bei Anlage Ökokonto)

Ausgangszustand Code	Grundwert in WP	Code	Grundwert in WP	Grundwert minus Tabelleig.	Kompensationsumfang		
					Fläche (m ²)	Aufwertung	Kompensations- umfang in WP
A11	2	G212	8	8	2521	6	15125
A11	2	L243	14	11	6070	9	54626
A11	2	W12	9	9	1566	7	10959
A11	2	K133	11	11	679	9	6109
A11	2	B313	12	11	1400	9	12600
Kompensationsumfang der Ökokontomaßnahme in WP							99419
Summe der Flächengröße						12235	

Ökokonto Abbuchung für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

- 1 Radweg Tacherting - Emertsham zwischen Tacherting und Watzing entlang KrTS24
4936 qm, 44080 Wertepunkte
- 2 Kreuzungsumbau KrTS24 und Gemeindeverbindungsstraße bei Eder
990 qm, 6841 Wertepunkte
- 3 B-Plan FFW Emertsham
664 qm, 5140 Wertepunkte
- 4 Bauleitplanverfahren "Grundner Feld II"
1982 qm, 18911 Wertepunkte
- verbleibende Fläche
3663 qm

Abbildung U9: Planung Ökokonto Niederhausen - Emertsham (Quelle: Umweltplanung Schuster).

C.7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Ein mögliches Vorkommen europäisch geschützter Vogelarten, sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 19.01.2026 (geändert am 29.01.2026) untersucht (vgl. Biologie Chiemgau 2026). Geprüft wurde dabei, ob durch das geplante Vorhaben mit Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist. Die relevanten Ergebnisse werden unter C.2.1 erläutert.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass das Planungsgebiet bzw. direkt angrenzende Flächen ein potenzielles Nahrungs- und Jagdhabitat für europarechtlich geschützte **Vogelarten** darstellt. **Reptilien** wie die Zauneidechse und die Schlingnatter könnten aufgrund der strukturellen Gegebenheiten im Gebiet sowie entlang der Bahnlinie im Planungsgebiets bzw. in direkter Randlage hierzu leben. Zudem bieten die angrenzenden Gehölzbestand innerhalb der Flächen der

Bahnstrecke einen potenziellen Lebensraum für die **Haselmaus**, weshalb zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölze Schutzmaßnahmen einzuhalten sind.

Weitere prüfungsrelevante Amphibien-, Käfer-, Weichtier-, Schmetterlings-, Libellen- oder Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Gefährdungen (Schädigungen, Tötungen und Störungen) von geschützten Tier- und Pflanzenarten, sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen (s. C.7.1). Mit Umsetzung der in den Festsetzungen bzw. Hinweisen aufgezeigten Maßnahmen können Verstöße gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der Pflanzgebote
- im Rahmen der einzelnen Bauanträge, sowie nach Fertigstellung, 4 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 5 bis 10 Jahre.
- Überwachung der Erhaltungsgebote
- im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen in dem betreffenden Teil des Planungsgebiets
- Überwachung und umweltfachliche Begleitung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsflächen bis zum Erreichen des Entwicklungszieles. Dies muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Im Rahmen der Bauabnahme und der erstmaligen Herstellung der grünordnerischen Festsetzungen wird die Gemeinde generell die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Darüber hinaus erfolgt die Prüfung nach oben genannten Zeitintervallen.

C.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Laut § 2 Abs. 4 BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl anzugeben sind.

In der Gemeinde Tacherting sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um den örtlichen Bedarf an Wohnbauland zu decken und ortsansässigen Einwohnerinnen und Einwohnern sowie jungen Familien sowohl die Ansiedlung bzw. langfristige Bleibeperspektiven zu sichern als auch den akuten Bedarf für Flächen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung von Bildungseinrichtungen zu decken, wird eine maßvolle Erweiterung bebaubarer Flächen vorgenommen.

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Flächen bzw. Standorte innerhalb des Ortsgefüges hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens betrachtet und bzgl. einer Baulandentwicklung diskutiert. Im Rahmen einer Gemeinderatsklausur wurden insbesondere alternative Möglichkeiten und Konzepte für den Schulstandort und eine Kindertageseinrichtung diskutiert. Die Möglichkeit einer Sanierung wurde dabei genauso wie ein alternativer Standort am Hallenschwimmbad verworfen. Dagegen sprachen die schwierige Umsetzung einer Sanierung im laufenden Schulbetrieb und hohe Kosten.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde die Fläche am Ortsrand von Tacherting gewählt, da mit der maßvollen baulichen Ergänzung eine Lücke im städtebaulichen Gefüge geschlossen wird. Das Planungsgebiet ist zudem zentrumsnah gelegen, wodurch eine effiziente Nutzung vorhandener Infrastruktur gewährleistet ist. So zeichnet sich das Gebiet durch eine gute Anbindung an den (über-)örtlichen ÖPNV aus.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden günstigen Erschließungsvoraussetzungen, der gesicherten Grundstücksverfügbarkeit sowie der Notwendigkeit zur Weiterentwicklung eines neuen Grund- und Mittelschulstandorts sowie einer Kindertageseinrichtung hat sich die Gemeinde entschlossen, das Vorhaben in einem städtebaulich sinnvollen Gesamtkonzept auf der bisher landwirtschaftliche genutzten Ackerfläche zu entwickeln.

Für die Bebauung wurden mehrere städtebauliche Varianten untersucht. Dabei entschied sich die Gemeinde für eine dichtere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zugunsten einer verdichteten, flächensparenden Bauweise. Im Zuge einer Machbarkeitsstudie sowie im Rahmen der Bauleitplanung wurden mehrere Konzepte zur Bebauung diskutiert, u.a. was die Situierung des Bildungscampus samt Zufahrts- und Stellplatzmöglichkeiten, sowie die Gestaltung des Wohngebiets angeht.

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2004, Luftbilder, die Artenschutzkartierung, der Bericht zur Relevanzprüfung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein, Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021). Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung, erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dessen ungeachtet kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Planrealisierung Eingriffe erfolgen, die im Rahmen der Planung nicht abschätzbar waren.

C.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Geotechnisches Baugrundgutachten
Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure & Geologen GmbH; Schustergasse 14, 83512 Wasserburg; 02.06.2022.
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz
Hook & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure, Landshut; Projekt-Nr. TAT-4136-02 / 4136-02_E03; 18.02.2026.
- Immissionsschutztechnisches Gutachten – Erschütterungsschutz
Hook & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure, Landshut; Projekt-Nr. TAT-4136-03 / 4136-03_E01; 10.03.2026.
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Grundner Feld II“, Gmd. Tacherting, Lkr. Traunstein, Oberbayern
Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl; Nußbaumstraße 3, 83112 Frasdorf; 19.01.2026 (geändert am 29.01.2026).

Starkregenuntersuchung, Bebauungsplan Grundner Feld II, Gemeinde Tacherting, Erläuterungsbericht vom 18.02.2026; cfLab GmbH; Hochgernstr. 14, 83209 Prien am Chiemsee.

C.12 Zusammenfassung

In der Gemeinde Tacherting sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden. Um dennoch im angemessenen Maße Bauland zur Verfügung stellen, wird im Zuge der gegenständlichen Planung in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen. Zudem sind im Norden des Geltungsbereichs Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen, welche den notwendigen Neubau der Grund- und Mittelschule westlich sowie einer Kindertagesstätte östlich ermöglichen sollen.

Aktuell sind die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Bebauung kommt es zur Überprägung von ca. 2,26 ha Fläche.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild, Mensch, sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet.

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind für die Schutzgüter wie folgt eingestuft worden:

- gering: Schutzgüter Arten und Lebensräume, Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild, Mensch
- mittel: Schutzgüter Boden, Kultur- und Sachgüter

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Ermöglichung des Neubaus der Grund- und Mittelschule und einer Kindertageseinrichtung im Rahmen eines Bildungscampus nahe der Ortsmitte und in Anbindung an das Sportzentrum
- Schaffung von neuen Wohnbauflächen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets mit Potenzialen für unterschiedliche Wohntypologien, auf vormals landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerflächen
- Verlust einer ca. 2,1 ha großen, landwirtschaftlich genutzten Fläche
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur in Richtung Westen
- Sicherstellung einer qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets
- Schaffung einer lokalen Lösung für die Niederschlagswasserproblematik / Oberflächenabfluss

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 19.01.2026 (geändert am 29.01.2026) durch das Büro Biologie Chiemgau untersucht. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sind durch eine Bebauung nicht zu erwarten.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. StWBV 2021) zur Anwendung.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurde bei einer Eingriffsfläche von etwa 22.600 m² mit einem Kompensationsbedarf von 18.911 Wertpunkten ermittelt. Die Erbringung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Tacherting in Emertsham, Fl.-Nr. 496, Gemarkung Emertsham im Naturraum D65.

C.13 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

Allgemein

- Bay. StMWI (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern, <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> (zuletzt geändert 2023)
- Reg. OB (2024): Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 17. Fortschreibung vom 22.11.2024
- Bay. LfU (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).
- Bay. LfU (2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen.
- Bay. LfU nach Ssymank sowie Meynen/Schmithüsen et al. (2025): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf, Online-Abfrage Februar 2026
- Bay. StMIBV (2014): Vollzugshinweise zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 für den staatlichen Straßenbau – Vollzugshinweise Straßenbau – (Fassung mit Stand 02/2014)
- Bay. StWBV (2021): Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2007

Gesetzestexte und Normen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2025).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2023).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2025).
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV): Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 07.08.2013 (zuletzt geändert 2021).
- BayWG, Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (zuletzt geändert 2025).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2025).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (zuletzt geändert 2024).
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; Ausgabe August 2002.

- Gebäudeenergiegesetz (GEG): Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.08.2020 (zuletzt geändert am 16.10.2023).

Onlinequellen

- Bay. LfU (2012): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Bayerns, Anlage 3, Online-Abfrage Februar 2026.
- Bay. LfU: Altlastenkataster:
<https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/pages/home/welcome.xhtml>, Online-Abfrage Februar 2026.
- BayernAtlas Kartenviewer: <https://www.geoportal.bayern.de>, Online-Abfrage Februar 2026.
- UmweltAtlas Kartenviewer: <https://www.umweltatlas.bayern.de>, Online-Abfrage Februar 2026.

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Satzungsbeschluss ergänzt.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan "Grundner Feld II - Wohnen mit Bildungscampus" in Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tacherting, den

(Siegel)

.....
Werner Disterer, Erster Bürgermeister