



## Bebauungsplan „Am Kirchplatz, Tettenhausen“

1. Änderung für die Baufläche Nr. 4  
sowie Erweiterung des Geltungsbereiches  
um zwei Bauflächen Richtung Osten (Flst.Nr. 214/1)  
mit integriertem Grünordnungsplan  
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB,  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB

# B e g r ü n d u n g

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Aufgestellt am 07.02.2018

geändert: 05.12.2018

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 07.02.2018 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

## **„Am Kirchplatz, Tettenhausen“**

für die Baufläche Nr. 4 zu ändern und den Geltungsbereich um zwei Bauflächen Richtung Osten zu erweitern.

Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt werden.

### **1. Anlass der Änderung/städtebauliches Ziel**

Im Gemeindebereich Waging besteht nach wie vor eine erhebliche Nachfrage nach Wohnraum.

Im Rahmen von Gesprächen mit einem Grundstückseigentümer konnte erreicht werden, dass eine Fläche südlich des Kindergartens neu zur Bebauung zur Verfügung gestellt werden kann. Um diese Bebauung zu ermöglichen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend erweitert. Die Bauflächen Nr. 5 und 6 werden neu geschaffen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die mögliche Situierung des Wohngebäudes auf der Baufläche Nr. 4 so festgesetzt, dass eine Abrundung der Bebauung vom bestehenden Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück zur Erschließungsstraße erreicht wird.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um die beiden o.g. Bauflächen ist das bisherige Konzept für die Baufläche Nr. 4 aber nicht mehr stimmig, sodass eine Anpassung des Baufensters an die neue, städtebauliche Situation erforderlich ist. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Anpassung der privaten Grünfläche zu den angrenzenden ldw. Grundstücken im Außenbereich.

Städtebauliches Ziel ist es, die planerischen Voraussetzungen für den Bau von dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen und einen harmonischen Übergang von der südlichen Ortsrandbebauung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich sicherzustellen.

### **2. Verfahren**

Die neue Bebauung grenzt an zwei Seiten an bestehende, im Zusammengang bebaute Ortsteile an. Die zusätzlich entstehenden überbaubaren Flächen i.S. § 19 Abs. 2 BauNVO für die neu möglichen Wohngebäude liegen bei rd. 500 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter der gesetzlichen Grenze aus § 13 b Satz 1 BauGB. Der Planbereich liegt nicht in einem Natura-2000 Gebiet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB).

Die Regelung des § 13 b BauGB soll die Schaffung von Wohnraum beschleunigen. Nicht betroffen von dieser Regelung sind Nutzungen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, wie z.B. Gaststätten oder Tankstellen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung in § 4 BauNVO werden deshalb in der Satzung ausgeschlossen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB ist damit zulässig.

### **3. Flächennutzungsplan**

Der Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **4. Landschaftsschutzgebiet**

Der Änderungsbereich (Änderung Baufl.Nr. 4, Erweiterung des Bebauungsplanes um Baufl.Nr. 5 und 6) liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Waginger-, Tachinger See“.

#### **Planungsrechtliche Situation**

Die neuen Bauflächen grenzen unmittelbar an bereits vorhandene Nutzungen (Kindergarten nördlich der neuen Gebäude) bzw. planungsrechtlich zulässige Bebauungen (Wohngebäude, Baufl.Nr. 4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) an. Östlich des Bereiches liegt eine Fläche, die im FINPI (genehmigt mit Bescheid des LRA Traunstein vom 3.7.2006, Nr. 4b/50-FINPL 20/06) als „WA“ dargestellt ist. Dies bedeutet, dass das Landratsamt im Rahmen der Genehmigung des FINPI des Marktes Waging hinsichtlich des dargestellten „WA“ bei der künftigen Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Befreiungslage hinsichtlich des Widerspruchs der im FINPI dargestellten Wohnbaufläche und der Festlegungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung gesehen hat, weil ansonsten eine Genehmigung nicht möglich gewesen wäre (s.o).

Die beiden geplanten neuen Bauflächen füllen künftig eine bauliche Lücke zwischen dem Bestand westlich und nördlich und einer künftigen Bebauung östlich der Bauflächen.

Richtung Süden bilden die beiden Bauflächen gemeinsam mit den bestehenden und künftigen Nutzungen den Ortsrand von Tettenhausen und damit die klar erkennbare Grenze zwischen dem bebauten Bereich und dem Landschaftsschutzgebiet.

#### **Auswirken der beiden neuen Bauflächen**

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes (Baufl.Nr. 5 + 6) beträgt rd. 1.300 m<sup>2</sup>. Der Erweiterungsbereich wird derzeit als ldw. Wiese genutzt. Es gibt auf der Erweiterungsfläche weder Bäume noch Sträucher. Die Fläche ist ökologisch damit nicht als hochwertig einzustufen. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Bäumen (auf Baufl.Nr. 4) und der Anpflanzung von neuen Bäumen und Sträuchern im Änderungsbereich kann davon ausgegangen werden, dass die Erhaltung des typischen Landschaftsbildes im Schutzgebiet nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird und durch das Vorhaben keine absoluten Verbotstatbestände betroffen sind.

Das mit dem Bebauungsplan verbundene neue Baurecht ist deshalb mit den Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes noch vereinbar.

Während der Bauzeit der neuen Gebäude entstehen zeitlich begrenzte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Unter Berücksichtigung der zahlreichen städtebaulichen, gestalterischen Festsetzungen und grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich keine bleibenden negativen anlagebedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Planung rundet den bebauten Ortsrand ab.

Aufgrund der geringen Fläche des Erweiterungsbereiches und den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ist nicht zu befürchten, dass das Landschaftsschutzgebiet in seiner Substanz gefährdet sein könnte, es wird lediglich der Übergang vom bebauten Ortsbereich zum Schutzbereich klarer definiert.

#### **Öffentliches Interesse an der Planung**

Durch die Planung sollen die Möglichkeit zur Errichtung von 2 neuen Wohngebäuden sowie eine Vergrößerung des Wohngebäudes auf der Baufl.Nr. 4 geschaffen werden, um dringend benötigten Wohnraum im Ortsteil Tettenhausen zur Verfügung stellen zu können. Die Schaffung von Wohnraum entspricht den Zielaussagen des FINPI hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung.

Insoweit können damit auch private Wohnbauvorhaben im öffentlichen Interesse liegen (vgl. Schumacher/Fischer-Hüfle, Bundesnaturschutzgesetz, Kommentar, 2. Auflage, Rd.Nr. 9 zu § 67 (Kohlhammer Kommentare)).

Diesem Ziel widerspricht auch nicht die Tatsache, dass in unmittelbarer Umgebung des Planbereiches ungenutzte Flächen mit bestehendem Baurecht für Wohngebäude zur Verfügung stehen. Diese Flächen stehen in Privateigentum, die Gemeinde hat darauf kein Zugriffsrecht, auch eine Bauverpflichtung kann nicht ausgesprochen werden. Es handelt sich zudem außerhalb des Änderungsbereiches nicht um den gleichen Grundeigentümer des laufenden Planungsverfahrens.

### **Zusammenfassung**

Damit kann davon ausgegangen werden, dass aus naturschutzfachlicher und- rechtlicher Sicht die Erteilung einer Erlaubnis nach § 3 Abs. 1a und 1c der Verordnung für die Einzelbauvorhaben für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „*Tettenhausen, am Kirchplatz*“ in Aussicht gestellt und die Bebauungsplanänderung damit weitergeführt werden kann.

Das Landratsamt Traunstein hat dazu (Mail vom 22.10.2018) vorweg bereits bestätigt, dass, jedenfalls bei den hier betroffenen Grundstücken am Kirchplatz, die Erweiterung des Plangebietes für vertretbar erachtet und eine pos. Stellungnahme in Aussicht gestellt werden kann.

## **5. Erschließung**

### **5.1. Straßenerschließung**

Zur Erschließung der neuen Bauflächen ist die Herstellung einer Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße in Form einer Wendemöglichkeit erforderlich. Die weitere Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

### **5.2 Schmutzwasser**

Schmutzwasser kann an das bestehende Leitungsnetz ohne größeren Aufwand angeschlossen werden.

### **5.3 Niederschlagswasser**

Es ist vorgesehen, falls dies der Untergrund erlaubt, das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. (*Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist noch abzuklären; s. dazu auch B/§ 4 Hinweise, in der Satzung zum Bebauungsplan*).

### **5.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert, sie erfolgt durch den Zweckverband der Achengruppe.

### **5.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch die Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz der Bayernwerke AG.

### **5.6 Abfallentsorgung**

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die kommunale Müllabfuhr.

## **6. Erschließungskosten**

Für die Erschließungsmaßnahmen sind nur geringe bauliche Maßnahmen erforderlich.

Die gesetzlichen Beiträge (z.B. für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) werden erhoben. Die Umlegung des erforderlichen Straßenausbaues erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen.

Waging am See, den 07.02.2018  
Marktgemeinde Waging

I.V.

.....

.....  
Zweiter Bürgermeister

aufgestellt: 07.02.2018  
geändert: 03.11.2018  
magg architekten

Partnerschaft mbB  
Flori Magg, Architekt + Stadtplaner  
Nikolaus Magg, Architekt  
Stephanie Magg, Architektin