



Marktgemeinde Waging a. See Landkreis Traunstein

Bebauungsplan „Anger Nord“

2. Änderung für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes für die Grundstücke Flst.Nr. 234/3, 234/6, 234/7, 234/11, 234/12, 234/13, 234/14, 233/1 Tfl. (private Stellplätze) sowie 234/4, 234/5 und 228/Tfl. (öffentliche Verkehrsfläche „Am Anger“), jeweils Gemarkung Waging, im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a und § 13 b BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der Bauausschuss und Werkausschuss des Marktes Teisendorf beschloss in seiner Sitzung am 27.07.2022 die Änderung des Bebauungsplanes für den qualifizierten Geltungsbereich „Anger Nord“ im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13 a und 13 b BauGB.

Grundlage dieser Begründung ist der Änderungsplan des Architekturbüros Magg Architekten Partnerschaft mbH, Laufener Straße 55, 83395 Freilassing, in der Fassung vom 19.07.2022.

1. Änderungsgründe:

a) Straßenbau

Im Rahmen der Herstellung der Erschließungsstraße „Am Anger“ zeigte sich, dass die in der Bauleitplanung vorgegebenen Straßenhöhen aufgrund der Topographie nicht eingehalten werden können. Es ist deshalb erforderlich, die Höhenlage der Gebäude (Höhe fertiger Fußboden EG) an die neue Straßensituation anzupassen.

b) Nachverdichtung

Für die Bauflächen Nr. 3a und 3b wurde vom Grundeigentümer eine Änderung der Planung beantragt, um im Rahmen einer Verdichtung der Bebauung zusätzlich zu den bereits zulässigen Mehrfamilienhäusern ein Einfamilienhaus (Eigennutzung) zu ermöglichen. Eine Prüfung der Bauabsicht hat gezeigt, dass die beantragte Bebauung städtebaulich vertretbar ist. Der Bauausschuss konnte aus diesem Grund der Änderung des Bebauungsplanes zustimmen. Der Kurpark ist von allen Seiten gut erreichbar, sodass in der geänderten Planung auf die Schaffung einer zusätzlichen Wegeanbindung entlang des Höllenbaches verzichtet werden kann. Die Wegeverbindung über den Höllenbach zum Fischinger Weg bleibt aber selbstverständlich erhalten.

2. Verfahren:

Mit der Schaffung des § 13 a BauGB hat der Gesetzgeber den Gemeinden eine Möglichkeit zu Nachverdichtungen der Bebauung eröffnet.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll auf der Baufl.Nr. 3 (neu) ein zusätzliches Wohngebäude (EFH) ermöglicht werden. Diese Bebauung kann damit innerhalb eines bestehenden Bauleitplanbereiches erfolgen.

Die Planung entspricht damit den Intentionen des § 13 a BauGB, das beschleunigte Verfahren ist zulässig.

Um die Bodenversiegelung im Bereich der Baufl.Nr. 3 (neu) zu verringern, soll ein Teil der erforderlichen Stellplätze auf einem Grundstück außerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Diese bereits bestehenden Stellplätze stehen im Eigentum des Grundstückseigentümers Baufläche Nr.3, sie liegen im planungsrechtlichen Außenbereich und werden als Teil der Wohnbebauung gem. § 13 b BauGB in den Geltungsbereich einbezogen. Die Festsetzung entspricht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Waging am See.

3. Geltungsbereich der Änderung, örtliche Verhältnisse

a) Fläche:

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des qualifizierten Bereiches des bestehenden Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 0,6 ha, zuzüglich der neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Stellplätze mit einer Fläche von 183 m².

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Höllenbach,
- im Osten durch den Kurpark,
- im Süden und Westen durch die Straße „Am Anger“.

b) Hochwasserschutz / Hydraulische Verhältnisse:

Im Zuge der Planungen für eine Bebauung des Grundstückes Flur.Nr. 234 wurden durch das Ing. Büro Aquasoli die hydraulischen Verhältnisse für die betroffenen Grundstücke geklärt und ein hydraulisches Gutachten erstellt (Aquasoli Bericht vom 17.08.2009).

Es darf auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan verwiesen werden.

Die geänderte Bebauung hat keine Auswirkungen auf die Ergebnisse und Aussagen des Gutachtens.

c) Ver- und Entsorgungsleistungen

Der Planbereich ist zwischenzeitlich voll erschlossen. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und nutzbar.

d) Abfallentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch den Landkreis Traunstein.

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Die geplante Nutzung als „WA“ bleibt unverändert. Gegenüber der bestehenden Planung wird auf der Baufl. Nr. 3 (früher 3a und 3b) ein weiteres Wohngebäude zugelassen. Die überbaute Fläche erhöht sich entsprechend.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bleibt es bei der Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 2 BauNVO.

Die gültige Satzung zum Bebauungsplan enthält grundsätzliche Regelungen über die Zulässigkeit von Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkonen oder Eingangsüberdachungen. Während bei Terrassen eine Flächenbegrenzung besteht, werden Balkone (mit Überdachung) oder Eingangsüberdachungen lediglich durch die max. Überschreitung der Baugrenze begrenzt, die Fläche aber nicht eingeschränkt, Balkone könnten damit z.B. über alle Gebäudeseiten errichtet werden.

Mit der neuen Satzung wird die Gesamtfläche dieser Anlagen auf max. 60 m² beschränkt und gleichzeitig eine neue Baugrenze für diese Anlagen eingeführt. Damit steht den Grundeigentümern für diese Nutzungen im städtebaulich vertretbaren Rahmen ausreichend Fläche zu Verfügung. Zusätzlich zu dieser Regelung wird eine max. Fläche für Wintergärten auch außerhalb der Baugrenze 1, aber innerhalb der neuen Baugrenze 2, in die Satzung aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Fläche von Wintergärten, die innerhalb der Baugrenze 2 liegen dürfen, im Verhältnis zum Hauptgebäude in einem städtebaulich vertretbaren Größenverhältnis bleibt.

Diese oben aufgeführten Nutzungen dürfen die max. zulässige GR(1) um das jeweils festgesetzte Maß überschreiten. Damit soll sichergestellt werden, dass durch diese Überschreitung der GR(1) die ursprüngliche Baukörpergröße jedoch in ihrer maximalen Fläche begrenzt bleibt und das Gebäude sich somit städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügt.

Die Festsetzung GR(2) betrifft nur die unter §19 Abs .4 Nr. 1, 2 und 3 aufgeführten baulichen Anlagen, diese werden in ihrer Summe mit einer maximalen Flächenobergrenze belegt. GR(1) wird ausdrücklich nicht mitgerechnet.

5. Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend den Festsetzungen unter D/5 der Satzung nachzuweisen. Um eine Entlastung des Planbereiches und damit eine Verringerung der versiegelten Fläche zu erreichen, soll ein Teil der erforderlichen Stellplätze auf dem in der Nähe befindlichen Grundstück Flst.Nr. 233/1, Gem. Waging am See, nachgewiesen werden (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Es handelt sich um einen bestehenden, privaten Parkplatz, sodass insoweit kein Eingriff in eine anderweitig genutzte Fläche erforderlich ist.

Die Festsetzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Stellplätze sind entsprechend Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 Hs. 2 BayBO zu sichern.

Die Stellplätze sind vom Planbereich aus fußläufig, in kurzer Entfernung (170 m), gut erreichbar.

6. Nachfolgekosten

Nachfolgekosten aufgrund der Änderung entstehen für den Markt Waging nicht.

Waging,
Markt Waging

.....
Matthias Baderhuber
Erster Bürgermeister

.....
Magg Architekten Partnerschaft mbB,
Laufener Straße 55, 83395 Freilassing,

Aufgestellt: 19.07.2022