Marktgemeinde Waging a. See
Landkreis Traunstein

3. Änderung des Bebauungsplanes „RÖMERLEITEN II“

im Bereich der Grundstücke
Fl.Nr. 544/13, Fl.Nr. 544/12 und Fl.Nr. 545,
Gemarkung Gaden

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung und Erläuterung

16.03.2023

Von der Bebauungsplanänderung betroffen sind die Grundstücke

Fl.Nr. 544/13,	Parzelle 2,	Bajuwarenring 3
Fl.Nr. 544/12,	Parzelle 3,	Bajuwarenring 5
Fl.Nr. 545,	Parzelle 4,	Bajuwarenring 7

Planung:

ARCHITEKTURBÜRO
SCHWANGLER
MARKTPLATZ 9
83329 WAGING AM SEE
TEL. 08681/9472
FAX 08681/4434
franz.schwangler@t-online.de

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung

Die Marktgemeinde Waging am See beabsichtigt, den Bebauungsplan „Römerleiten II“ im Bereich der Bauparzellen 2, 3, und 4 zu ändern.
Damit soll für die zulässigerweise errichteten Gebäude eine Erweiterungsmöglichkeit für zusätzlichen Wohnraum geschaffen und somit nachverdichtet werden.
Dies kann durch die Aufstockung der bestehenden Doppelgaragen, Um- und Zubauten ermöglicht werden.

Die bisherigen Festsetzungen lassen eine Erweiterung nicht zu.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher geplant, den beschriebenen Bereich zu ändern, zumal mit der Bauplanung eine Nachverdichtung im Sinne der gemeindlichen ortsplanerischen Konzeption umgesetzt werden kann.

2. Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der Änderung liegt nordwestlich des Ortskerns von Waging a. See innerhalb des Wohnbaugebiets „Römerleiten II“ am Bajuwarenring und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 544/13, 544/12 und 545, Gemarkung Gaden, Marktgemeinde Waging a. See.
Die Flurstücke sind mit zweigeschossigen Wohngebäuden aus dem Jahr 1992 bebaut.

Insgesamt beträgt die Fläche des Änderungsbereiches rd. 0,17 ha.
Die Baugrundstücke sind gut durchgrünt. Die Verkehrserschließung der Grundstücke erfolgt über die gesicherte Erschließungsstraße Bajuwarenring.

3. Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
Es handelt sich um eine Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 2 ha.

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind gegeben.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe im Sinne des BauGB sind zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

4. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan seit 2006 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan „RÖMERLEITEN II“
in der Fassung vom 13.01.92

Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Bauweise im Plangebiet entspricht der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.

Die Baugrenzen für die Hauptkörper mit 2 Vollgeschossen und Garagen wurden jeweils sehr eng auf den unmittelbaren Umgriff der Gebäude gefasst.

Eine Anzahl von zulässigen Wohnungen ist nicht festgesetzt.

Ausschnitt Bebauungsplan „RÖMERLEITEN II“

Bisheriges festgesetztes Maß der baulichen Nutzung

Für die **Parzelle 2** ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,25 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,50 festgesetzt.

Für **Parzelle 3** beträgt die GRZ 0,24 und die GFZ 0,48.

Für **Parzelle 4** beträgt die GRZ 0,27 und die GFZ 0,54.

Nach den geltenden Vorschriften der BauNVO (Baunutzungsverordnung) muss nicht nur die Fläche des Hauptgebäudes, sondern auch die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen sowie die sonstigen baulichen Anlagen auf die GRZ angerechnet werden.

6. Planung

Die Änderung des Bebauungsplans dient dem Ziel, bei den vorhandenen Doppelgaragen die Möglichkeit der Aufstockung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum herbeizuführen.

Eine derartige Lösung ist städtebaulich vertretbar und einer Erweiterung in die Fläche, wegen der damit verbundenen Versiegelung, vorzuziehen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume an die konkreten Bauabsichten der jeweiligen Eigentümer.

Die seitliche Wandhöhe der Aufstockung der Garagen wird mit max. 6.20 m, also mit derselben Höhe wie die bestehenden Wohnhäuser geplant.
Bei einer energetischen Sanierung des Gebäudebestands wird bei den Hauptgebäuden eine Erhöhung der seitlichen Wandhöhe auf max. 6.50 m zugelassen.

Gestalterisch wird die geplante Aufstockung in der Höhenentwicklung gegenüber dem Hauptgebäude abgestuft und der dortig entstehende First deutlich vom Hauptfirst abgesetzt, so dass sich der geplante Anbau dem Hauptgebäude noch unterordnet.

Auch durch die geringere Gebäudebreite der aufzustockenden Doppelgarage bleibt der First niedriger als beim bestehenden Hauptgebäude.
Das Satteldach der Aufstockung kann mit gleichem Firstverlauf wie das Hauptgebäude, als auch in Form eines Querbaus erfolgen.
Die Dachneigung ist innerhalb 18 bis 25 Grad zulässig.

Zu den **drei Flurstücken** sind folgende Bauabsichten der Grundstückseigentümer vorhanden:

Parzelle 2, Fl.Nr. 544/13, Scheuerecker

Der Eigentümer beabsichtigt die Aufstockung der bestehenden Doppelgarage, sowie die Erweiterung des Hauptgebäudes im Obergeschoss nach Norden zum Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit. Durch die Maßnahme soll ein Mehrgenerationenhaus entstehen.

Das 577 m² große Grundstück der Parzelle 2 ist derzeit mit einem Wohnhaus (135 m² GR) und Garage, Zuwegung und Terrasse auf gesamt rd. 270 m² Grundfläche bebaut.
Nach derzeit geltender Regelung gem. §19 (2 und 4) BauNVO ergibt sich eine **Grundflächenzahl GRZ** von 0,35. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist eine Erhöhung der GRZ auf **0,45** geplant, was einer weiteren möglichen Bebauung auf rd. 70m² Grundfläche entspricht.

Die vorhandene zweigeschossige Bebauung weist eine Geschoßfläche von ca. 270 m² auf bzw. eine GFZ von 0,47. Um die oben beschriebene Nachverdichtung auf ca. 70 m² Geschoßfläche zu ermöglichen, muss die **Geschossflächenzahl GFZ** entsprechend auf **0,60** angehoben werden.
Aufenthaltsräume im bestehenden Dachgeschoss werden bei der Berechnung der GFZ nicht berücksichtigt.

Parzelle 3, Fl.Nr. 544/12, Schöberl

Der Eigentümer beantragt die Aufstockung der Doppelgarage zum Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit.

Das 645 m² große Grundstück der Parzelle 3 ist derzeit mit einem Wohnhaus (140m² GR) und Garage, Zuwegung und Terrasse auf gesamt rd. 330 m² Grundfläche bebaut.
Es ergibt sich eine **Grundflächenzahl GRZ** von 0,35. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit ca. 70 m² Grundfläche ist eine Erhöhung der GRZ auf **0,41** geplant.

Die vorhandene zweigeschossige Bebauung weist eine Geschoßfläche von ca. 285 m² auf bzw. eine GFZ von 0,44. Um die oben beschriebene Nachverdichtung auf ca. 70 m² Grundfläche zu ermöglichen, muss die **Geschoßflächenzahl GFZ** entsprechend auf **0,55** angehoben werden.

Parzelle 4, Fl.Nr. 545, Caruso

Der Eigentümer beantragt die Aufstockung der Doppelgarage zum Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit. Durch die Maßnahme soll ein Mehrgenerationenhaus entstehen.

Das 500 m² große Grundstück der Parzelle 4 ist derzeit mit einem Wohnhaus (117 m² GR) Garage, Zuwegung und Terrasse auf gesamt rd. 230 m²Grundfläche bebaut. Es ergibt sich eine **Grundflächenzahl GRZ** von 0,35. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit ca. 70 m² Grundfläche ist eine Erhöhung der GRZ auf **0,46** geplant.

Die vorhandene zweigeschossige Bebauung weist eine Geschoßfläche von ca. 235 m² auf bzw. eine GFZ von 0,47. Um die oben beschriebene Nachverdichtung auf ca. 70 m² Grundfläche zu ermöglichen, muss die **Geschoßflächenzahl GFZ** entsprechend auf **0,6** angehoben werden.

Die **geplante GRZ von 0,4** liegt für alle drei Grundstücke damit nicht über der Obergrenze nach §17(1) BauNVO für reine Wohngebiete.
Nach §19 (4) Satz 2 BauNVO darf dabei die festgesetzte max. zulässige Grundfläche für Garagen und Nebenanlagen zusätzlich um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Die ursprünglich eng gefassten Baugrenzen werden bereits jetzt durch die Hauptgebäude und Doppelgaragen ausgenutzt, bzw. überschritten.
Mit den neu gewählten großzügigeren und grundstücksübergreifenden Baugrenzen soll der Bestand einbezogen und künftig auch eine möglichst flexible Erweiterung ermöglicht werden.

In die Umgrenzung von Flächen für erdgeschossige Garagen und Nebenanlagen werden auch die Stellplätze mit aufgenommen.
Bei Errichtung von Stellplätzen in den bestehenden Vorgartenbereichen ist darauf zu achten, versickerungsfähige Beläge (wie z.B. Rasenfugenpflaster) zu verwenden.

Garagen und Nebengebäude sowie Vordächer dürfen auch als flachgeneigtes Sattel- oder Pultdach und Flachdach ausgeführt werden.
Zugelassen wird hier auch die Eindeckung in Blech, Glas oder als Gründach, so dass diese baulichen Anlagen (z. B. Carports) dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet werden können.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung aus dem derzeitigen Bebauungsplan bleiben unverändert, so dass sich das Ortsbild gestalterisch nicht wesentlich verändert.

7. Erschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin vom Bajuwarenring aus; ein zusätzlicher Ausbau der Erschließungsstrasse ist nicht erforderlich.
Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Waging am See.

Da keine Ausweitung des bestehenden Baurechts erfolgt, ergeben sich keine relevanten Änderungen hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung.

Auch hat die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf die Energieversorgung und die Abfallentsorgung.

8. Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Römerleiten II“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 544/13, 544/12 und 545 erfolgt eine flächensparende Nachverdichtung im Innenbereich unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und Straßenführung.

Merkliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
Die Verwirklichung der Planung wird keine nachteilige Veränderung von persönlichen Lebensumständen der bereits jetzt in diesem Gebiet wohnenden Menschen ergeben.

Waging a. See, den……

……..

Matthias Baderhuber, 1. Bürgermeister