

Marktgemeinde Waging am See

Landkreis Traunstein



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Tettenhausen Ost II“

für die Grundstücke mit den Fl.Nrn.
8 TF, 8/3 TF, 8/7, 8/9, 90 TF und 217 TF
der Gemarkung Tettenhausen

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 06.02.2019,
25.02.2019

Mühlbacher
und Hilse

Landschaftsarchitekten
PartGmbH
Herzog-Friedrich-Straße 12
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)861-209 25 24
Fax 0049-(0)861-209 25 23
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Landschaftsschutzgebiet.....	4
3	Beschreibung des Planungsgebiets	6
3.1	Lage	6
3.2	Geltungsbereich.....	6
3.3	Topographie.....	7
3.4	Nutzung	7
3.5	Altlasten.....	7
3.6	Denkmäler	7
3.7	Planungsrechtliche Situation.....	7
4	Naturschutz, Artenschutz	7
5	Bodenschutz.....	8
6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	8
7	Planungskonzept.....	9
8	Alternativen zur Planung	9
9	Planinhalte.....	9
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
9.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, bauliche Gestaltung	10
9.3	Erschließung, Verkehr, Stellplätze	11
9.4	Entwässerung, Niederschlagswasser.....	11
9.5	Einfriedung und Geländeauffüllung / -modellierung.....	11
9.6	Grünordnung.....	12
9.7	Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	12
9.8	Immissionsschutz	12
10	Flächenbilanz	13
11	Auswirkungen der Planung.....	14
12	Umweltprüfung	14
13	Anlagen	14

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Waging am See hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tettenhausen Ost II“ beschlossen. Ziel ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an den Ortskern von Tettenhausen. Damit soll dem ungebrochen dringenden Bedarf an Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Entsprechend dem im Flächennutzungsplan formulierten Ziel, die Dörfer mit zentralörtlichen Funktionen zu stärken, soll der benötigte Wohnraum für Einheimische unmittelbar im Anschluss an den Ortskern von Tettenhausen entstehen.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird der Einbindung des Neubaugebietes in die Umgebung ein hoher Stellenwert beigemessen. Durch eine großzügige Randeingrünung soll das Gebiet gut in die Landschaft integriert und ein klarer Ortsabschluss signalisiert werden. Aus Gründen des Immissionsschutzes soll der nördliche Teil des Plangebiets als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Das Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher und Hilse PartGmbH, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein, wurde mit der Erstellung des Bebauungsplanes sowie des Umweltberichtes beauftragt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Gemeinde Waging am See liegt als Unterzentrum („zentraler Ort zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung“) im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu.

Der Regionalplan fordert die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das Nötigste zu beschränken. Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen sollen erhalten oder gegebenenfalls wiederhergestellt werden.

Das Plangebiet liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, einem Gebiet, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden sollen.

Eine grundsätzliche Abwägung dieser Ziele mit dem allgemeinen Interesse zur Schaffung neuer Wohnbauflächen wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen (s. Punkt 2.2). Die Planung steht damit insgesamt den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Waging am See ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Es wurde 2006 im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zur einzigen Erweiterungsfläche im Bereich von Tettenhausen bestimmt. Die östlich angrenzenden Grünflächen sind als Wiesenbrütergebiet und als Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild ausgewiesen. Südlich grenzt Fläche für die Landwirtschaft und im Westen der bestehende Ortskern in Form von Gemeinbedarfsflächen und Mischgebiet an.

Vor dem Hintergrund des Ziels der Stärkung der Dörfer mit zentralörtlichen Funktionen wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch die bauliche Entwicklung von Tettenhausen diskutiert. Aus Gründen des Landschafts-, Natur- u. Gewässerschutzes wurde dabei

sowohl eine weitere Bebauung der Hangzone zum Seeufer als auch ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile ausgeschlossen.

Einzig mit der Fläche der aufgelassenen Gärtnerei im unmittelbaren Anschluss an den Ortskern wurde eine Entwicklung für vertretbar erachtet und deshalb dort im Umfang von ca. 1,40 ha ein Wohngebiet dargestellt.

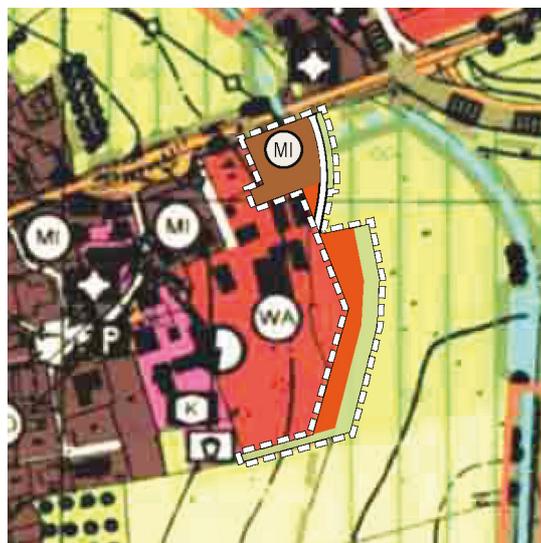
Der Bebauungsplan wird somit im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da durch das Plangebiet bereits ein Abwasser-Hauptkanal verläuft, hat die Gemeinde unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte abgewogen, die Planung dem Verlauf des Kanals anzupassen, anstatt diesen aufwändig umzuverlegen. Dadurch wird eine geringfügige Verschiebung der Grenzen des Wohngebietes über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus nach Osten in Richtung der Talmulde erforderlich.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Dabei soll aufgrund der von der vorhandenen Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der Hauptstraße und im gegenüberliegenden Mischgebiet betriebenen Tankstelle der daran angrenzende Teil des Plangebiets ebenfalls als Mischgebiet dargestellt werden.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan
M 1 : 5.000 N^



geplante Änderung des Flächennutzungsplans
M 1 : 5.000 N^

2.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes LSG 237.01 „Schutz des Waginger und Tachiger Sees und der umliegenden Landschaft“.

Ziel der Schutzgebietsverordnung ist lt. § 1 Abs. 1 die Erhaltung des typischen Landschaftsbildes sowie der Tier- und Pflanzenwelt, nach § 2 ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Nach § 1 Abs. 6 der Verordnung erstreckt sich der Landschaftsschutz nicht auf die zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens im Schutzgebiet liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

§ 1 Abs. 5 enthält eine Öffnungsklausel für die Bauleitplanung. Demnach treten die Regelungen der Verordnung mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes innerhalb seines Geltungsbereiches insoweit außer Kraft, als sie der Durchführung des Bebauungsplans entgegenstehen. Diese Klausel ist auch nach Außerkrafttreten des § 5 Abs. 6 BBauG a. F. weiterhin wirksam (vgl. BVerwG v. 20. 5. 2003, Az. 4 BN 57.02).

Der wesentliche Teil des Plangebiets ist in dem 2006 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Hinsichtlich des Widerspruchs dieser Darstellung zur Schutzgebietsverordnung kann deshalb davon ausgegangen werden, dass bei der Genehmigung des Flächennutzungsplans bereits von einer Befreiungslage ausgegangen wurde.

Die Stärkung der Funktion Tettenhausens als zentraler Ort ist im Flächennutzungsplan als wesentliches Ziel formuliert. Um eine zentralörtliche Funktion überhaupt längerfristig sicherstellen zu können, muss in erster Linie die vorhandene Infrastruktur aufrechterhalten werden. Um dies zu unterstützen soll der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gezielt im Hauptort von Tettenhausen mit fußläufiger Anbindung zum Kirchplatz mit Kindergarten befriedigt werden.

Damit soll auch für die Zukunft eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur in Tettenhausen gewährleistet werden. Gleichzeitig wird damit auch alternativen Zersiedelungstendenzen andernorts entgegengewirkt. Die Ausweisung des Wohngebietes zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums an diesem Ort ist insofern von überwiegendem öffentlichen Interesse und für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Bedeutung.

Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar im Anschluss an den Ortskern in einem Bereich bereits früherer baulicher Nutzung (ehemalige Gärtnerei) wird das Schutzgebiet nur an seinem äußersten Rand, im Übergang des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zur freien Landschaft, berührt.

Nach Osten zur Talmulde hin reicht die geplante Bebauung nur teilweise und unwesentlich über den Rand der immer noch von der ehemaligen gewerblichen Nutzung geprägten Fläche hinaus. Sie bleibt dabei hinter dem derzeit den äußersten Rand des Hauptortes markierenden landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude mit seiner Freifläche sogar deutlich zurück.

Nach Süden hin soll sich die Bebauung gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan bis auf die Flucht des durch die weiter westlich vorhandene Wohnbebauung bereits vorgezeichneten Ortsrands erstrecken. Damit kann der Ortskern von Tettenhausen den bisher noch fehlenden klaren Abschluss zur freien Landschaft hin erhalten.

Die geringfügige Überschreitung des im Flächennutzungsplan dargestellten Randes des Wohngebietes nach Osten ist lediglich einem nachhaltigen Umgang mit bereits vorhandenen Erschließungsanlagen (s. Punkt 2.2) geschuldet.

Die Fläche des geplanten Baugebietes ist sowohl im Verhältnis zum bestehenden Ortsgebiet als auch im Verhältnis zum Schutzgebiet nur sehr gering. Die geplante Bebauung dient der Abrundung des Ortes.

Durch eine großzügige Randeingrünung wird das Baugebiet gut in die Landschaft eingebunden und ein bisher noch fehlender ansprechender Ortsabschluss zum Landschaftsschutzgebiet hin ausgebildet. Zur Einbindung trägt neben einer großzügigen Randeingrünung auch ein hoher Grad an Durchgrünung des Gebietes mit Freihaltung zu begrünender Flächen und Schaffung öffentlicher Grünflächen bei. Durch entsprechende Festsetzung der Höhen wird eine Anpassung der Gebäude an das Gelände erreicht, so dass sich das Baugebiet auch in seiner Höhenentwicklung gut in die Landschaft integriert.

Zur Eingriffsminimierung werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, der baulichen Gestaltung und der überbaubaren Flächen getroffen. Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Moosgrabens kann der Eingriff in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden.

Das für das Schutzgebiet typische Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgebiet und der betroffene Landschaftsteil bleiben in ihrer Substanz unberührt, auch der Bestand der Verordnung wird nicht berührt, der Schutzzweck ist weiterhin uneingeschränkt erreichbar.

Vor diesem Hintergrund können aus Sicht der Gemeinde hier die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums zurücktreten, da die Planung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gut vereinbar ist.

Aufgrund der bestehenden Gründe des Allgemeinwohls und der geringen Betroffenheit der Schutzgebietsbelange steht die Planung damit weder den Zielen und Zwecken, noch den Vorschriften der Schutzgebietsverordnung entgegen.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht die Voraussetzungen für die Erteilung einer Erlaubnis n. § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung für die einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet vorliegen würden.

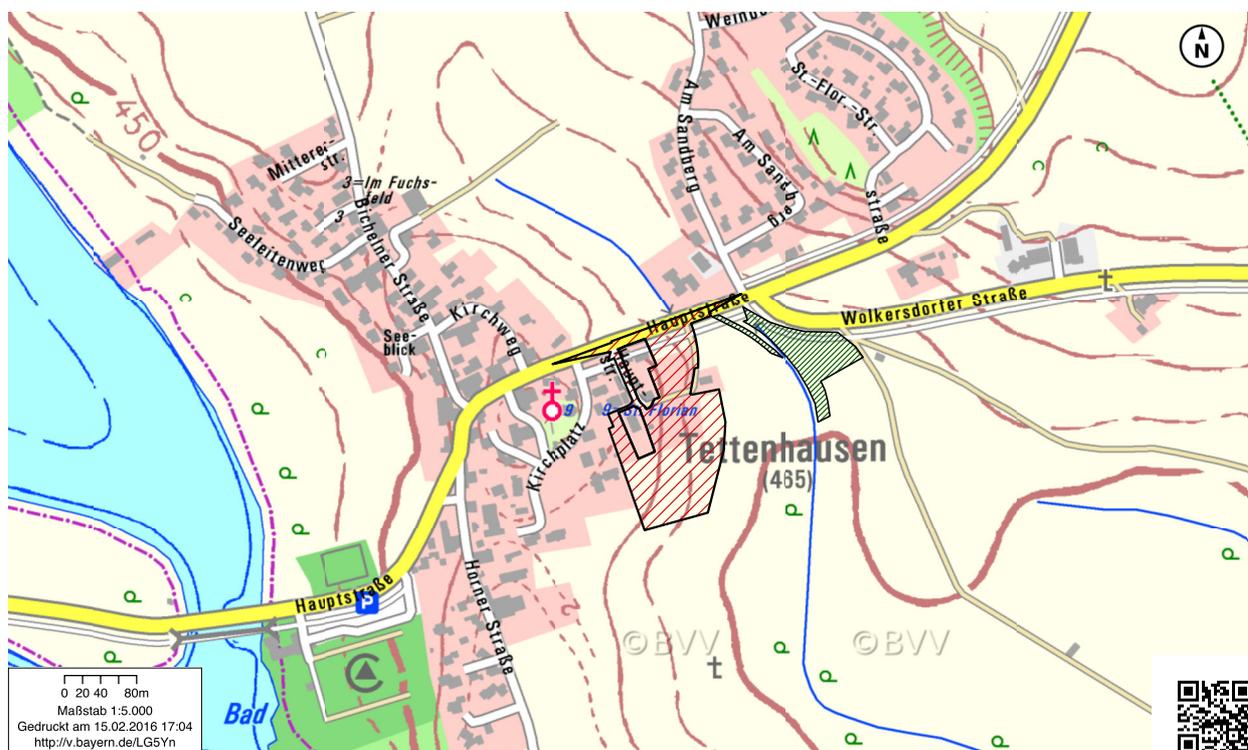
3 Beschreibung des Planungsgebiets

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortskerns von Tettenhausen. Es wird im Norden von der Hauptstraße (Kreisstraße TS 26) begrenzt. Im Westen grenzt der Ortskern mit Kirche, Kirchplatz und Kindergarten an. Im Süden und Osten schließt landwirtschaftliche Flächen an. Diese sind im Flächennutzungsplan als Wiesenbrüteregebiet und als Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild dargestellt.

3.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 2,00 ha.



Übersichtskarte (Quelle: Bayern Atlas, 18.01.2016) mit Geltungsbereich (rot) und Ausgleichsfläche (grün), o. Maßstab

Er beinhaltet im Wesentlichen das Grundstück Fl.Nr. 8 und eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 217, die zusammen derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Dazu gehören die kleinen Grundstücke Fl.Nrn. 8/7 und 8/9. In den Geltungsbereich fallen auch Teilflächen der Fl.Nrn. 8/3 u. 90 der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hauptstraße und des anschließenden Parkplatzes. Vom Geltungsbereich ausgenommen sind die bereits bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 8/6 u. 8/8 sowie eine bebaute Teilfläche der Fl.Nr. 8.

3.3 Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt relativ gleichmäßig von Westen nach Osten hin um ca. 7 m ab. Der höchste Punkt liegt bei 458,19 m ü. NN in der Nähe des Kindergartengebäudes, der tiefste bei ca. 451,00 m ü. NN an der Südostecke des Geltungsbereiches.

3.4 Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Der Kern des Plangebietes stellt das ehemalige Betriebsgelände einer aufgelassenen Gärtnerei dar, deren bauliche Anlagen bis auf Fundamentreste beseitigt wurden. Die befestigten Wege sind noch vorhanden, das Gelände ist von der früheren Bebauung noch geprägt. Am östlichen Rand des Plangebietes bzw. der ehemaligen Betriebsfläche liegt ein landwirtschaftliches Nebengebäude mit betrieblich genutzten Freiflächen. Die Verkehrserschließung der Anwesen Hauptstraße 14, 16, 20 u. 22 verläuft derzeit auf Privatgrund im Plangebiet.

3.5 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt, auch liegen keine Anhaltspunkte dafür vor.

3.6 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Plangebiet nicht vermutet, auch befinden sich dort keine Baudenkmäler. Die nächstgelegenen Baudenkmäler D-1-89-162-94 „Kath. Kirche St. Florian über Resten des Vorgängerbaus“ und D-1-89-162-95 „Ehem. Lehrerwohnhaus und Schule“ (Kirchplatz 3) befinden sich in einer Entfernung von ca. 30 m bzw. 15 m vom Rand des Plangebietes und ca. 60 m bzw. 75 m von der geplanten Bebauung. Letzteres gilt auch für das Bodendenkmal D-1-8042-0223 „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Florian und ihres Vorgängerbaus“.

3.7 Planungsrechtliche Situation

Teile des Plangebietes liegen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung „Tettenhausen Ost“, in Kraft getreten am 28.05.2004. Gemäß § 2 der Satzung richtet sich nach Inkrafttreten eines Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben nach diesem. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Außenbereich.

4 Naturschutz, Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten oder gesetzlich geschützten Biotop, FFH-Gebiete oder Ökoflächen. Die nächstgelegenen Biotop 8042-1135 Feuchtbiotop östlich von Tettenhausen und 8042-1125 Röhricht südöstlich von Tettenhausen befinden sich entlang des Moosgrabens.

Zum möglichen Vorkommen europarechtlich geschützter Reptilienarten im Gebiet der ehemaligen Gärtnerei wurde im Oktober 2016 eine Begutachtung möglicher Lebensstätten durchgeführt. Die Stellungnahme vom Zoologen M. Weber ist im Anhang des Umweltberichts zu finden. Nach seinen Einschätzungen ist nicht von Vorkommen europarechtlich geschützter Reptilienarten (Zauneidechse, Schlingnatter) auszugehen.

5 Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits in dem 2006 neu aufgestellten Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Die Erschließungsstraßen werden aus den bereits vorhandenen befestigten Wegen entwickelt, die teilweise bereits private Erschließungsfunktion haben. Der bereits durch das Gebiet verlaufende Abwasserkanal wird zur Abwasserentsorgung verwendet und nicht umverlegt. Im Kern wird die bereits früher baulich genutzte Fläche der ehemaligen Gärtnerei überplant. Die Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen erfolgt nur im notwendigen Umfang.

6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige durch den Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p><i>Hitzebelastung</i> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	überwiegend ländliche Umgebung wirkt sich positiv auf das lokale Klima aus, öffentliche Grünflächen innerhalb des Ortsgebietes, hoher Grad an Gehölzpflanzung sowie zu begrünenden Freiflächen im Baugebiet
<p><i>Trockenheit</i> (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)</p>	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades
<p><i>Extreme Niederschläge</i> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der öffentlichen und privaten Stellplätze und Zufahrten
<p><i>Starkwindböen und Stürme</i> (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	keine exponierten Lagen

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Plangebiet
<p><i>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energie</i> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	überwiegende Ost-West-Ausrichtung der Gebäude und günstige Dachformen als Voraussetzung zur Solarenergienutzung, Anschlussmöglichkeit an das bestehende Nahwärmenetz, kurze Fußwegverbindung in die Ortsmitte

<i>Vermeidung von CO₂-Emissionen und Förderung der CO₂-Bindung</i> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme.
---	--

7 Planungskonzept

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan soll sich das Wohngebiet über das nach Osten mit dem landwirtschaftlichen Nebengebäude abschließende Gebiet der früheren Gärtnerei hinaus nach Süden bis auf die Flucht des durch die weiter westlich vorhandene Wohnbebauung vorgezeichneten Ortsrands erstrecken. Damit soll der Hauptort von Tettenhausen die derzeit fehlende klare Kontur nach Osten hin erhalten. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft soll neben einer großzügigen Randeingrünung ein hoher Grad an Durchgrünung des Gebietes mit Freihaltung von zu begrünenden Flächen und Schaffung öffentlicher Grünflächen beitragen.

Aufbauend auf den beiden bereits vorhandenen, von der Hauptstraße abzweigenden privaten Straßen soll ein sparsames Straßensystem nach Süden ergänzt und mit einer zweckmäßigen Wendeanlage abgeschlossen werden. Eine Stichstraße nach Westen soll eine künftige Verbindung über den Kindergarten zum Kirchplatz ermöglichen. Kurze Fußwegverbindungen zum Kirchplatz können zudem über die öffentliche Grünfläche (Obstanger) entstehen.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird die Planung der Achse des bereits quer durch das Plangebiet verlaufenden Abwasser-Hauptkanals angepasst und diese zum Rückgrat des neuen Erschließungssystems ausgebaut.

Damit werden unter dem Gesichtspunkt der effizienten Ausnutzung öffentlicher Infrastruktur die Grenzen des Wohngebietes gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan geringfügig nach Norden und Osten erweitert.

Aufgrund der gegebenen Lärm-Immissionen von der Kreisstraße und des nördlich davon gelegenen Tankstellenbetriebs wird der daran angrenzende Teil des Plangebiets zwischen den Lärmquellen und dem Wohngebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

8 Alternativen zur Planung

Die Abrundung der Ostseite des Hauptortes von Tettenhausen mit einem Wohngebiet ist Ergebnis der Auseinandersetzung mit den Fragen der Bedeutung der Dörfer mit zentralörtlichen Funktionen im Gemeindegebiet im Rahmen der Neuauftellung des Flächennutzungsplans 2006.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der als einzig möglich befundenen und deshalb dargestellten Entwicklungsmöglichkeit. An der Bewertung der Ziele und Möglichkeiten hat sich seit 2006 nichts Grundlegendes geändert. Die Alternative bestünde in der Ausweisung eines Wohngebietes gleichen Umfangs an einem anderen Ort im Gemeindegebiet verbunden mit dem Verzicht auf die Stärkung der zentralörtlichen Funktion von Tettenhausen mit dem Risiko, diese Funktion längerfristig zu verlieren. Eine geeignete Fläche in vergleichbarer Größe steht jedoch derzeit an keinem Ort im Gemeindegebiet zur Verfügung.

9 Planinhalte

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe u. Tankstellen) werden nicht zugelassen, um dem Planungsziel zu entsprechen und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Parzelle 1/2 als Mischgebiet festgesetzt. Eine gewerbliche Nutzung wird der städtebaulichen Situation am Ortseingang unmittelbar an der Hauptstraße und gegenüber der Tankstelle besser gerecht und verträgt sich besser mit der vorhandenen Lärmbelastung durch Tankstelle und Straßenverkehr.

Damit die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet sowohl für die anteilige Wohnnutzung als auch das anschließende Wohngebiet die gewünschte lärmabschirmende Wirkung entfalten kann, muss sowohl ihr als auch der anteiligen Wohnnutzung im Mischgebiet jeweils eine entsprechende Lage zugewiesen werden. Dazu wird das Mischgebiet gegliedert in einen Teil, in dem Wohnnutzung nicht zulässig ist und einen Teil, in dem nur Wohnnutzung zulässig ist. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes bleibt damit gewahrt.

Um sicherzustellen, dass die Wohnnutzung erst aufgenommen wird, wenn die abschirmende Wirkung des gewerblich genutzten Gebäudes gegeben ist, wird die Zulässigkeit der Wohnnutzung n. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom Vorhandensein der gewerblichen Bebauung abhängig gemacht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch höchstzulässige Grundflächen (GR) zusammen mit höchstzulässigen seitlichen Wandhöhen festgesetzt. Zur Wahrung eines gleichmäßigen Ortsbildes wird die höchstzulässige Grundfläche für die Wohngebäude unabhängig von der Grundstücksgröße einheitlich mit 140 qm festgesetzt. Für die gewerbliche Nutzung wird ein Höchstmaß von 300 qm festgesetzt, mit dem eine ausreichende Betriebsgröße ermöglicht wird, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die damit errechneten Grundflächenzahlen betragen ca. 0,15 - 0,24. Dadurch kann die angestrebte intensive Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

Die Möglichkeiten der Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch untergeordnete Bauteile, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen wird in mehreren Stufen entsprechend den ortsüblichen Bedürfnissen detailliert geregelt und im Wohngebiet bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,45 zugelassen (ein Wert, der nach § 19 Abs. 4 BauNVO regulär bei einer festgesetzten GRZ von 0,30 erreicht würde). Im Mischgebiet ist angesichts des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs für die gewerbliche Nutzung eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,60 zulässig.

Um auch bei energetisch optimierter Bauweise nutzbare Wohnräume in den Dachgeschoßen zu ermöglichen, wird die zulässige seitliche Wandhöhe der Wohngebäude mit 6,70 m über OK Rohfußboden des Erdgeschosses festgesetzt. Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschoße auf höchstens 2 begrenzt und auch die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf diese Zahl begrenzt.

Die seitliche Wandhöhe für das gewerblich zu nutzende Gebäude wird zudem mit einem Mindestmaß festgesetzt, um die gewünschte lärmabschirmende Wirkung sicherzustellen.

9.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, bauliche Gestaltung

Zur Wahrung des typischen Ortsbildes werden Einzelhäuser in offener Bauweise mit regulären Abstandsflächen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bilden jeweils in Abhängigkeit von erforderlichen Randabständen zur Umgebung einen größtmöglichen Rahmen für die zulässige Nutzung. Zur Sicherstellung des für die anschließende Wohnnutzung erforderlichen Lärmabschirmungseffekts werden für die Nord- und Ostseite des gewerblich zu nutzenden Gebäudes im Mischgebiet Baulinien festgesetzt, auf der die Außenwände zwingend errichtet werden müssen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird ein Mindestmaß an wesentlichen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen, die aus den in den angrenzenden Gebieten gültigen Vorschriften abgeleitet werden. Um innerhalb dieses Rahmens aber auch ein angemessenes Maß an Flexibilität zu ermöglichen, wird auf allzu detaillierte Festsetzungen zu Einzelheiten der Gestaltung verzichtet.

Eine grenznahe Anordnung der Garagen und Nebengebäuden ohne Einhaltung der Mindestabstandsfläche n. Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist i.d.R. sinnvoll, jedoch entspricht die Beschränkung der mittleren Wandhöhe auf 3 m nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO nicht mehr den heute üblichen Anforderungen an die Bauweise von Garagen. Deshalb werden Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze und die zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude mit 3,30 m festgesetzt.

9.3 Erschließung, Verkehr, Stellplätze

Das Plangebiet wird mit zwei Planstraßen, von denen eine mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage abgeschlossen wird und einer kurzen Stichstraße erschlossen. Diese Erschließung wird im Wesentlichen auf den bereits bestehenden von der Hauptstraße (TS 26) abzweigenden Privatwegen aufgebaut. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung der im Gebiet bzw. angrenzend vorhandenen Erschließungseinrichtungen erfolgen. Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt im Freispiegel.

Die Hauptstraße (TS 26) ist zur Aufnahme des durch die geplante Nutzung bedingten Verkehrs ausreichend leistungsfähig. Durch den Ausbau der beiden vorhandenen Abzweigungen kommen keine grundsätzlich neuen Verkehrsbeziehungen hinzu.

Für eine von der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde abweichende Regelung zur Anzahl der Stellplätze besteht kein Grund. Für die Anordnung der Stellplätze wird ein größtmöglicher Rahmen geschaffen.

9.4 Entwässerung, Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der Boden lt. Baugrundgutachten v. 03.03.2017 (s. Anlage) nicht geeignet. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird deshalb über einen Regenwasserkanal einem neu zu errichtenden Rückhalte- und Absetzbecken zugeführt. Zur Einleitung erhalten die Baugrundstücke je einen unten offenen Revisionsschacht. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Straßensinkkästen am Fahrbahnrand ebenfalls dem Regenwasserkanal zugeführt.

Aufgrund des angrenzenden Hanggeländes ist mit einem verstärkten Oberflächenwasserandrang bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Es wird daher darauf hingewiesen, bei der Außenanlagengestaltung darauf zu achten, dass durch entsprechende Gefälleausbildungen anfallendes Oberflächenwasser möglichst von den Gebäuden weg geführt wird.

9.5 Einfriedung und Geländeauffüllung / -modellierung

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Festsetzungen zur Ausbildung von Einfriedungen getroffen. Um für wildlebende Kleintieren keine Barrieren aufzubauen, sind durchgehende Sockel nicht zulässig und der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen.

Aufgrund der leichten Hanglage des Plangebiets werden Geländeanpassungen erforderlich. Für die einzelnen Gebäude werden höchstzulässige Höhenlagen festgesetzt, die einen Kompromiss aus möglichst schonender Einbindung in das bestehende Gelände bei gleichzeitiger Gewährleistung einer funktionierenden Erschließung darstellen. An den Gebäuden wird das Gelände in der Regel aufzufüllen sein. Hierfür wird ein Mindestmaß festgesetzt, um die absolute Gebäudehöhe über Gelände einzugrenzen. An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen für die Ortsrandeingrünung wird eine Höhe für die Geländeauffüllung auf den Baugrundstücken festgesetzt, das einzuhalten ist, damit der Böschungswinkel der öffentlichen Grünfläche nicht zu steil wird.

9.6 Grünordnung

Das Baugebiet Tettenhausen Ost II zeichnet sich durch eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung aus. Öffentliche Grünflächen sind als artenreiche, extensive Blühflächen anzulegen und mit zahlreichen standortgerechten heimischen Laubbäumen I. Ordnung zu bepflanzen. Eine zehn Meter breite öffentliche Grünfläche bildet den östlichen Abschluss des Baugebiets (südlicher Bereich). Ein fünf Meter breiter Grünstreifen ist im Nordosten geplant und auch im Süden wird die Bebauung von einem fünf Meter breiten Grünstreifen (jeweils Extensivwiese mit Laubbaumpflanzungen) eingefasst.

Im Westen soll auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei ein Obstanger entstehen. Dazu ist ebenfalls die Wiese als extensives Grünland anzulegen und zusätzlich sind sieben Obstbaumhochstämme zu pflanzen.

Entlang der Erschließungsstraße im Osten und in der Fortführung nach Süden bis zum Wendekreis sowie als Einfassung des Wendekreises sind über 20 straßenbegleitende Laubbäume geplant, die das Straßenbild aufwerten und für ein angenehmes Kleinklima sorgen.

Innerhalb der privaten Bauparzellen werden Pflanzungen von Laubbäumen II. Ordnung entsprechend der Grundstücksgrößen festgesetzt, mindestens jedoch drei Bäume pro Parzelle.

Durch den Obstanger führt eine fußläufige Verbindung zwischen dem Bereich am Kirchplatz und dem neu geplanten Baugebiet.

9.7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der durch den Bebauungsplan entstehende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird östlich des Baugebiets auf einem Streifen westlich entlang des Baches und auf einer Fläche am östlichen Bachufer erbracht. Detaillierte Ausführungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung können dem Umweltbericht entnommen werden.

9.8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Tettenhausen Ost II" durch den Markt Waging am See wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 22.02.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden zum einen Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Betrieb der Tankstelle an der Kreisstraße TS 26 im Plangebiet hervorgerufen werden. Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel mit den gemäß der Schutzbedürftigkeit der Planung anzustrebenden Orientierungswerten aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1, so stellt man fest, dass die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen im Geltungsbereich der Planung ohne Schutzmaßnahmen flächendeckend erreicht werden. Für den Fall, dass die Bebauung auf der Parzelle 1/2 im Mischgebiet nicht realisiert wird, kann jedoch an den zur Kreisstraße zugewandten Fassaden des nächstgelegenen Wohngebäudes auf Parzelle 3 im allgemeinen Wohngebiet eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zur Nachtzeit, hervorgerufen durch die Geräuschentwicklung eines Lkw im Falle einer nächtlichen Kraftstoffanlieferung, nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich werden daher schalltechnische Schutzmaßnahmen in Form einer Grundrissorientierung oder schalltechnisch vergleichbarer Maßnahmen festgesetzt. Bei deren Umsetzung ist sichergestellt, dass der notwendige Schutz der neu entstehenden Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbezogene Geräusche ohne die Gefahr nachträglicher Einschränkungen für den Tankstellenbetrieb gewährleistet ist.

Zudem wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf den Kreisstraßen TS 23 und TS 26 hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90" durchgeführt. Als Grundlage dienten die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen

Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr angegebenen Verkehrszahlen des Jahres 2015. Unter Berücksichtigung eines jährlichen Verkehrszuwachses von 1,0 % für Kfz bis 3,5 t und 1,9 % für Kfz > 3,5 t wurde die Verkehrsbelastung für das Jahr 2035 hochgerechnet.

Die ermittelten Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Im Plangebiet werden die anzustrebenden Orientierungswerte vor den Fassaden der zu errichtenden Wohngebäuden in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten. Lediglich für den Fall, dass die Bebauung auf der Parzelle 1/2 im Mischgebiet nicht realisiert wird, wird vor den zur Kreisstraße TS 26 zugewandten Fassaden des nächstgelegenen Wohngebäudes auf Parzelle 3 im allgemeinen Wohngebiet der geltende Orientierungswert im Obergeschoss zur Nachtzeit um bis zu 1 dB(A) überschritten. Die im Rahmen der Abwägung relevanten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hingegen werden im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts – unabhängig von der Bebauungssituation im Mischgebiet – flächendeckend eingehalten. Da somit auch an den ggf. von Überschreitungen des nachts geltenden Orientierungswerts betroffenen Fassadenbereiche des Wohngebäudes auf Parzelle 3 im allgemeinen Wohngebiet die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse nicht gefährdet ist und überdies hier bereits Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm in Form einer lärmabgewandten Grundrissorientierung vorgesehen sind, besteht keine Erfordernis weitergehender Festsetzungen zum Schallschutz.

Hinsichtlich der Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird in den Festsetzungen auf die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 verwiesen.

Die Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung liegt im Interesse der Gemeinde. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass mögliche Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen in Form von Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen von den künftigen Bewohnern (auch an Sonn- und Feiertagen, nach Feierabend oder in der Nachtzeit) hinzunehmen sind, sofern sie sich im Rahmen einer guten fachlichen Praxis bewegen.

10 Flächenbilanz

Parzelle	Fl. Grundstück	zul. GR	(GRZ)	Überschreitung bis	= ges. GR
1/2	1.828 qm	440 qm	(0,24)	max. GRZ 0,60	1.097 qm
3	820 qm	140 qm	(0,17)	max. GRZ 0,45	369 qm
4	813 qm	140 qm	(0,17)	max. GRZ 0,45	366 qm
5	837 qm	140 qm	(0,17)	max. GRZ 0,45	377 qm
6	934 qm	140 qm	(0,15)	max. GRZ 0,45	420 qm
7	615 qm	140 qm	(0,23)	max. GRZ 0,45	277 qm
8	614 qm	140 qm	(0,23)	max. GRZ 0,45	276 qm
9	845 qm	140 qm	(0,17)	max. GRZ 0,45	380 qm
10	846 qm	140 qm	(0,17)	max. GRZ 0,45	381 qm
11	678 qm	140 qm	(0,21)	max. GRZ 0,45	305 qm
12	685 qm	140 qm	(0,20)	max. GRZ 0,45	308 qm
13	646 qm	140 qm	(0,22)	max. GRZ 0,45	291 qm
14	659 qm	140 qm	(0,21)	max. GRZ 0,45	297 qm
Summe	10.820 qm	61 %	Bauland		

	10.820 qm	61 %	Bauland
+	1.671 qm	9 %	öffentl. Grünfläche innerhalb d. Baugebiets
+	1.915 qm	11 %	öffentl. Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
+	3.305 qm	19 %	<u>geplante Verkehrsfläche im Baugebiet</u>
=	17.711 qm	100 %	Geltungsbereich Baugebiet
+	1.557 qm		<u>bestehende Verkehrsfläche / Sichtdreiecke</u>
=	19.268 qm		Geltungsbereich gesamt
+	5.505 qm		naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche im sonstigen Geltungsbereich

11 Auswirkungen der Planung

Die geplante Maßnahme führt zu einer dauerhaften Veränderung des Plangebietes. Mit Ausweisung des neuen Baugebietes werden bestehende Wohnbauflächen ortsplanerisch sinnvoll ergänzt. Durch die vorgesehene großzügige Randeingrünung kann das Baugebiet gut in die Umgebung eingebunden werden und Tettenhausen erhält einen ansprechenden Ortsabschluss, der bisher an dieser Stelle fehlt. Damit wird auch ein klarer Abschluss des Ortes zum Landschaftsschutzgebiet hin erreicht.

12 Umweltprüfung

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

13 Anlagen

- Umweltbericht
Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH, Traunstein, 06.02.2019
- Baugrundgutachten
Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, AZ 16010386, 03.03.2017
- Schalltechnisches Gutachten
hook farny ingenieure, Landshut, WAG-4725-01 / 4725-01_E02, 22.02.2019

Aufgestellt:

Traunstein, _____ 2019

Waging, _____ 2019



Dipl.-Ing. (FH) Helmut Mühlbacher
Landschaftsarchitekt

Matthias Baderhuber
Erster Bürgermeister