

## **Begründung**

## **Änderung des Bebauungsplan**

## **TRUCHTLACHING - SÜD**

**im Bereich der Mosbichlstraße  
Fl.Nr. 324/3 der Gemarkung Truchtlaching**

ARCHITEKTUR - UND STADTPLANUNGSBÜRO  
**WALLER KARLHEINZ**

Tel: 08667 - 1458  
Fax: 08667 – 1507  
Mobil: 0171 – 780 60 74  
mail: [info@architekt-chiemsee.de](mailto:info@architekt-chiemsee.de)  
Internet: [architekt-chiemsee.de](http://architekt-chiemsee.de)

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Von der Bebauungsplanänderung betroffen ist das Grundstück Fl.Nr. 324/3 im Eigentum von Lydia und Manfred Mitterer.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Truchtlaching – Süd“ aus dem Jahre 1978.

## **2. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am südlichen Dorfrand von Truchtlaching und ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die umliegende Baunutzung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern entspricht auch dieser Festsetzung.

Das Grundstück ist über die Mosbichlstraße, erschlossen.

## **3. Verfahren und Rechtsgrundlagen**

Für die Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen nach § 13 a BauGB unter anderem der Nachverdichtung von Baugrundstücken. Es werden damit solche Planungen umfasst, welche der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen hier u.a. Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen.

Bei einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, wenn das Plangebiet eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst. Die Bebauungsplanänderung erfüllt mit einem Geltungsbereich von 844 m<sup>2</sup> diese Vorgabe. In der Folge ist die Eingriffsregelung nicht relevant und es müssen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

## **4. Planungsziel**

Die Eheleute Lydia und Manfred Mitterer beabsichtigen das 1972 errichtete Einfamilienhaus abzubauen und auf dem 844 m<sup>2</sup> großem Grundstück zwei Einfamilienhäuser und zwei Doppelgaragen bzw. Carports zu errichten.

Nachdem diese Grundstücksbebauung von den Festsetzungen des alten, rechtsgültigen Bebauungsplans abweicht, ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Diesem Änderungsvorhaben wurde in der Bauausschusssitzung vom 06.05.2019 seitens der Gemeinde zugestimmt.

Die Änderung sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch im Sinne einer politisch gewollten Nachverdichtung von bestehenden Baugrundstücken und ist als vertretbar einzustufen.

Die Schaffung von Wohnraum und die Aufwertung durch Erneuerung alter, nicht zeitgemäßer Wohnbebauung werden durch die Gemeinde begrüßt.

## **5. Maß der baulichen Nutzung**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Truchtlaching – Süd“ ist eine maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 0,4 festgesetzt.

Mit der geplanten Nachverdichtung wird eine Erhöhung der GFZ auf 0,46 notwendig. Auch diese Erhöhung ist durchaus akzeptabel zumal § 17 Abs. 1 Bau NVO für Grundstücke im „Allgemeinen Wohngebiet“ eine GFZ von bis zu 1,2 ermöglicht.

Mit der geplanten Grundstücksteilung soll eine Realteilung des Grundstücks ermöglicht werden. Es entstehen damit Grundstücksteilflächen von ca. 400 m<sup>2</sup> und 444 m<sup>2</sup>. Damit wird eine weitere Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans verletzt welche eine Mindest-Baugrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> vorschreibt.

Im Angesicht steigender Grundstückspreise, der politisch gewünschten Nachverdichtung und dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, ist auch diese Änderung durchaus vertretbar.

## **6. Abstandsflächen, Auswirkungen auf die Nachbarbebauung**

Nach Vollzug der geplanten Grundstücksteilung und unter Berücksichtigung entsprechender Gebäudehöhen, ist die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 Abs. 5 gewährleistet.

Die Anforderungen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der geplanten Gebäude können eingehalten werden. Negative Auswirkungen für die Nachbarbebauung sind nicht zu erwarten.

## **7. Immissionen**

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gewidmet. Die vorhandenen Lärmemissionen entsprechen dem gebietstypischen Charakter.

## **8. Erschließung**

Das Änderungsgrundstück ist bereits über die Mosbichlstraße, einer Siedlungsstraße, erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück bzw. zu den geplanten Kfz-Stellflächen erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt, an der Mosbichlstraße gelegen.

Anfallende Abwässer werden an die bestehende, öffentliche Kanalisation der Gemeinde angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist über den Zweckverband Harter Gruppe sichergestellt. Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Bayernwerke und die der Telekommunikation über die Telekom.

## **9. Artenschutzrecht, Grünstruktur**

Das zum Abbruch vorgesehene Wohngebäude und die Garagen sind verputzt und verfügen über keine Habitatsstrukturen.

Auf dem Baugrundstück befinden sich keine erhaltenswerte Bäume.

Nicht bebaute Grundstücksflächen werden zukünftig als Gartenfläche genutzt, auf eine Durchgrünung der Parzellen wurde durch Festsetzung von Grünflächen im Bebauungsplan geachtet.

Roitham, den .....

.....  
(Ruth, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:  
Architektur- u. Stadtplanungsbüro  
Karlheinz Waller  
Rieder Straße 9  
83376 Truchtlaching

Tel. 08667 – 1458  
[waller-architekt@t-online.de](mailto:waller-architekt@t-online.de)

Truchtlaching, den 17.06.2019