

GEMEINDE TYRLACHING
Landkreis Altötting



**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1
mit Grünordnungsplan,
unter Einbeziehung des Bebauungsplans Nr. 2
und mit Umbenennung in**

„Watzmannstraße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Juli 2024

Auftraggeber:

Gemeinde Tyrlaching
Hauptstraße 21
D-84558 Kirchweidach

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Tyrlaching

Landkreis Altötting

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit Grünordnungsplan,
unter Einbeziehung des Bebauungsplans Nr. 2
und mit Umbenennung in „Watzmannstraße“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB**

Begründung

Juli 2024

Inhalt

1. Anlass und städtebauliche Ziele	3
2. Änderungsbereich	4
3. Baurechtlicher Rahmen	5
4. Städtebauliche Planung und Festsetzungen.....	5
5. Grundzüge der Planung	8
6. Ver- und Entsorgung	8
7. Bedarfsermittlung gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz und Baugesetzbuch	8
8. Abwägung von Umweltauswirkungen	9

1. Anlass und städtebauliche Ziele

Die rechtsgültigen Bebauungspläne mit integrierten Grünordnungsplänen Nr. 1 und Nr. 2 der Gemeinde Tyrlaching im Landkreis Altötting, beide mit „Tyrlaching Süd“ bezeichnet, stammen aus dem Jahr 1970 bzw. 1977.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sollen beide Bebauungspläne zusammengefasst und der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 in den Bebauungsplan Nr. 1 mit einbezogen werden. Ferner soll das Flurstück Nr. 133 (Gemarkung und Gemeinde Tyrlaching), bisher unbeplanter Innenbereich, in den Bebauungsplan Nr. 1 integriert werden.

Der erweiterte Bebauungsplan Nr. 1 soll im Zuge des Verfahrens in **Bebauungsplan Nr. 1 „Watzmannstraße“** umbenannt werden.

Zur Förderung der Innenentwicklung sollen die Bebauungspläne im Zuge der 2. Änderung an die aktuellen Gegebenheiten und heutigen Anforderungen angepasst werden. Eine flexiblere Nutzung der Baugrundstücke und eine Nachverdichtung des Plangebiets sollen ermöglicht werden, um dem Flächenverbrauch und einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Die Festsetzungen sollen sich dabei hinsichtlich der Nachverdichtung an vergleichbar überplanten Bebauungsplänen im Bereich der VG Kirchweidach (Bebauungspläne 1, 2 und 3 Kirchweidach, Bebauungsplan Nr. 2 Feichten a. d. Alz) orientieren.

Für die Gemeinbedarfsfläche sollen u. a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Dabei sollen in Hinblick auf die geplante Verlegung der Grundschule flexible Nachnutzungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Anpassung an die aktuelle Nutzungssituation zu schaffen, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 erforderlich.

Der Gemeinderat Tyrlaching hat daher in seiner Sitzung vom 12. Juli 2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 mit Grünordnungsplan, unter Einbeziehung des Bebauungsplans Nr. 2 sowie die Umbenennung des Bebauungsplans in „Watzmannstraße“ im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a Abs. 2 BauGB**, beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

ing Traunreut GmbH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

beauftragt.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 2. Änderung umfasst ca. 5,65 ha. Er beinhaltet die räumlichen Geltungsbereiche der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 sowie das Flurstück 133, welches sich bisher im unbeplanten Innenbereich befindet (vgl. Abbildung 1).

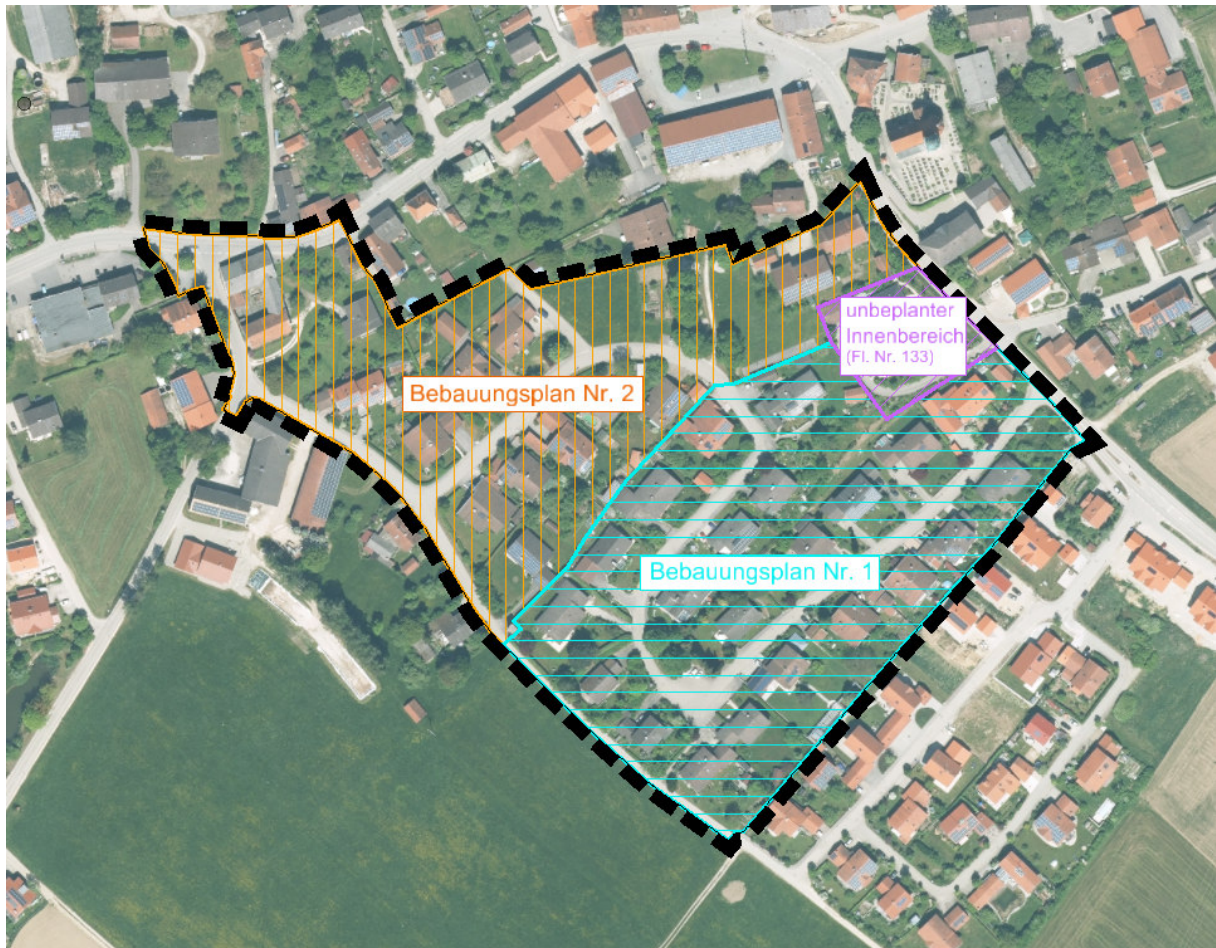


Abbildung 1: Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 (schwarz umrandet) mit Einbeziehung des Bebauungsplans Nr. 2 sowie des Flurstücks 133 (unbeplanter Innenbereich)

Der Geltungsbereich umfasst 56.471 m², davon gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO 47.375 m² Baulandflächen. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, in der Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,6. Insgesamt wird eine zulässige Grundfläche von 19.759 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

Festsetzungen	Fläche m ²	GRZ	Zul. Grundfläche m ²
Baulandfläche im WA	39.631,4	0,4	15.852,6
Baulandfläche im MD	3.695,9	0,4	1.478,4
Baulandfläche Gemeinbedarfsfläche	4.047,4	0,6	2.428,4
Verkehrsflächen und Grünflächen	9.096,5		
Summe	56.471,3		19.759,3

3. Baurechtlicher Rahmen

Bei der vorgesehenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im bebauten Ortsbereich handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die insgesamt festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Änderung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten und keine Risiken hinsichtlich Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Daher kann die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

In dem hier anwendbaren beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daneben entfallen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Im vorliegenden Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m², gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4. Städtebauliche Planung und Festsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Anforderungen entsprechende, großzügigere Nutzung und Gestaltung der vorhandenen Grundstücksflächen schaffen; sie soll unter Wahrung von Bestandsrechten eine Nachverdichtung ermöglichen und damit den landesplanerischen Zielen des Flächensparens entgegenkommen.

Die Art der baulichen Nutzung soll durch die 2. Änderung der tatsächlichen Nutzung angepasst werden. In den rechtsgültigen Bebauungsplänen ist die festgesetzte Art der baulichen Nutzung überwiegend Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung oder

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung. Die tatsächliche Nutzung entspricht im Bereich der Fl.-Nr. 117 117/1 und 118 einem Dorfgebiet und wird daher mit der 2. Änderung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die für Wohnbebauung genutzten Bereiche sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden, um der aktuellen Nutzungssituation Rechnung zu tragen und gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung zulässige Nutzungen zu ermöglichen. Im Bereich des Flurstücks Nr. 129/2 ist derzeit eine Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt. Da dieses Grundstück nicht als Spielplatz, sondern baulich genutzt wird, und da bereits ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe auf Fl.-Nr. 131/6 auf der Gemeinbedarfsfläche besteht, wird Fl.-Nr. 129/2 dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die bestehende Gemeinbedarfsfläche (Fl.-Nrn. 131/4, 131/5, 131/6) soll weiter so genutzt werden und wird daher unverändert als solche festgesetzt.

Durch großzügig festgesetzte Baugrenzen, durch Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude soll eine flexiblere Nutzung der Grundstücke und eine Nachverdichtung ermöglicht und damit auch dem Flächenverbrauch und der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden; gleichzeitig sollen die Bestandsrechte der derzeitigen Bebauung gewahrt bleiben.

Für das allgemeinen Wohngebiet und das Dorfgebiet wird im Interesse der Nachverdichtung eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird vorsorglich eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um für die Gemeinde flexible Nachnutzungsmöglichkeiten zu schaffen, z.B. in Hinblick auf eine geplante Verlegung der Grundschule.

Zur Ermöglichung von Nachverdichtung soll im Plangebiet insgesamt großzügige maximale traufseitige Wandhöhen zugelassen und die Geschoßflächenzahlen nicht begrenzt werden; bei der zulässigen Höhenentwicklung sollen aber auch der benachbarte Baubestand und das Ortsbild berücksichtigt werden. Dazu wird die traufseitige Wandhöhe im allgemeinen Wohngebiet einheitlich mit maximal 7,00 m festgesetzt. Für das dörfliche Mischgebiet und die Gemeinbedarfsfläche im Ortsinneren (Nutzungsbereiche II und III) wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 7,75 m festgesetzt.

Durch die einheitliche Festsetzung einer maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhe von 7,00 Metern wird sowohl bei Neubauten als auch bei Renovierungen bzw. Umbauten ("Aufstocken") von Bestandsbebauung allen Grundstückseignern im allgemeinen Wohngebiet die Möglichkeit gegeben, zusätzlichen nutzbaren und attraktiven Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung zu schaffen (z.B. Wohnraum im Dachgeschoss). Diese Festsetzungen sollen einen tatsächlichen

Mehrwert durch die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum mit hoher Lebensqualität für alle Anlieger schaffen.

Wesentlichen Beeinträchtigungen (wie z.B. „unzumutbare Verschattung“, „erdrückende Wirkung“) von Nachbargrundstücken können aufgrund folgender Punkte ausgeschlossen werden:

- die südexponierte Hanglage des Geländes,
- die Größe der bestehenden Baugrundstücke,
- die vorgegebenen Grenzabstände,
- die zusätzlichen Abstände durch den Verlauf der Watzmannstraße und Hochfellnstraße.

Auch die Nutzung noch nicht ausgebauter einzelne Gebäude, wie z.B. bestehender Bungalows, würde nicht nennenswert beeinträchtigt, wenn auf umliegenden Grundstücken bereits die Höhenentwicklung ausgenutzt wird.

Durch Vorgabe von Abstandsflächenregelungen (gemäß der Bayerischen Bauordnung, an der Nordseite zu benachbarten Baugrundstücken aber mindestens 4 m) sollen dabei Nachbarschaftsrechte berücksichtigt werden, um z.B. bei größerer Höhenentwicklung eine zu starke Verschattung von Nachbargrundstücken zu vermeiden.

Für das Dorfgebiet wird die Baugrenze im Abstand von 4 m zu den Hauptverkehrsstraßen (*Pallinger Straße* und *Rupertistraße*) hin festgesetzt, um im Falle künftiger Neubauten, einen größeren Sicherheitsabstand gewährleisten zu können.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche wird zusätzlich die geschlossene Bauweise zugelassen, um flexible Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen, z.B. in Hinblick auf eine geplante Verlegung der Grundschule.

Die Baufenster werden bewusst großzügig gefasst, um eine flexiblere Bebauung und Nachverdichtung (Flächensparen) zu ermöglichen. Störend große Baukörper werden durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und auch der Höhenbegrenzung vermieden. Nebengebäude werden in begrenztem Umfang auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, um Nachverdichtung und Flächensparen nicht durch Lageeinschränkungen zu behindern.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 überplant einen bereits bebauten Siedlungsbereich von Tyrlaching. Um dabei den heutigen städtebaulichen Anforderungen und den Regelungen von Bebauungsplänen im Bereich der VG Kirchweidach, wie den hinsichtlich der Nachverdichtung überarbeiteten Bebauungsplänen in Kirchweidach oder Feichten a. d. Alz zu entsprechen, werden erforderliche textliche Festsetzungen zur Höhenlage und

Gestaltung der Gebäude sowie Vorgaben zu Flächen für Stellplätze und Garagen, zu Einfriedungen, zur Grünordnung und zur Ver- und Entsorgung getroffen.

Für die Grünordnung werden zu erhaltende öffentliche Grünflächen festgesetzt und allgemeine Vorgaben für die Durchgrünung der Baugrundstücke getroffen. Auf weiter gehende grünordnerische Festsetzungen wird verzichtet, da dies in dem bereits seit langer Zeit bebauten und gut durchgrüntem Gebiet von der Gemeinde als nicht mehr erforderlich erachtet wird und einen nicht gerechtfertigten Eingriff in Bestandsrechte bedeuten würde.

5. Grundzüge der Planung

Als Grundzüge der Planung sieht die Gemeinde die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen (WA bzw. MD), zur Gemeinbedarfsfläche, zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen), sowie zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,4 im WA und MD, GRZ 0,6 auf der Gemeinbedarfsfläche) an.

6. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind alle Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung vorhanden. Es sind darüber hinaus ausreichend Reserven für die durch die 2. Änderung ermöglichte Nachverdichtung gegeben.

7. Bedarfsermittlung gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz und Baugesetzbuch

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, ist im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der „*Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung*“ (StMWi, Stand 15.09.2021) die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G) und Potentiale der Innenentwicklung zu prüfen (LEP 3.2 Z). Die „Auslegungshilfe“ des StMWi ist eine Arbeitshilfe, aber nicht Rechtsgrundlage oder streng zu befolgende Verwaltungsvorschrift.

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit dem erklärten Ziel der Nachverdichtung ohne Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen handelt, kann auf die Bedarfsermittlung verzichtet werden.

8. Abwägung von Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich und auch sein Umfeld befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes. Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen sind nicht im Geltungsbereich oder dessen direkten Umfeld vorhanden.

Artenschutzkonflikte sind aufgrund der, seit langem bestehenden, wohnbaulichen Nutzung im Geltungsbereich nicht zu besorgen. Durch die Planung werden für potenziell im Gebiet vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen und die Grundstücke seit geraumer Zeit bebaut. Im Bereich des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 2 erfolgt für die Wohnbauflächen keine Erhöhung der Grundflächenzahl. Im Bereich des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1 war bisher ganz überwiegend keine Grundflächenzahl festgesetzt, gegenüber der Bestandsbebauung ergibt sich aber durch die 2. Änderung keine wesentlich stärkere Überbauung.

Die Festsetzungen zur Beschränkung der Höhenentwicklung wurden auf ihre landschaftliche Wirkung überprüft und stellen sicher, dass das Landschafts- und Ortsbild durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden (Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern bzw. einzelnen Belangen des Umweltschutzes werden von der Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt betreffen die Umweltauswirkungen vorwiegend die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung im Zuge der Nachverdichtung. Für die sonstigen Umwelt-Schutzgüter sind nur gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Überplanung und Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem bereits bebauten Ortsbereich müssen künftig weniger bisher unbebaute Flächen im Außenbereich beansprucht werden, um den Wohnraumbedarf der Bevölkerung gerecht zu werden.

Tyrlaching, den 10.07.2024

.....
Andreas Zepper
1. Bürgermeister

(Dienstsiegel)