

# BEBAUUNGSPLAN GRÖSSINGER FELD GEMEINDE KIENBERG



## 10. ÄNDERUNG BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines, Anlass zur Änderung, Planungen

Die 10. Änderung des Bebauungsplans "Grössinger Feld" der Gemeinde Kienberg umfasst in zwei Änderungsmodularen einerseits textliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und andererseits zusätzliche planliche Änderungen für die Grundstücke der Fl.Nrn. 1753/12 und 1753/33, Gemarkung Kienberg (Bauparzellen der Nrn. 19a und 3 des Bebauungsplans nach der 1. und 3. Änderung).

Grundsätzlicher Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Maximierung von Wohnbauflächen mittels der Anhebung der seitlichen Hauptgebäude-Wandhöhen, um dadurch die Möglichkeiten für optimalere Dachgeschoßausbauten zu schaffen und somit dem dringenden Wohnflächen-Mehrbedarf in der Gemeinde Kienberg Rechnung zu tragen.

Mit dieser Anhebung des Nutzungsmaßes auf den Grundstücken wird nach der vorgegebenen Maxime „Innen- vor Außenbereich“ der Bebauungsplan im Zuge der Innenentwicklung nachverdichtet und somit unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele des Flächensparens der Entwicklung in den Außenbereich entgegengewirkt.

Die textlichen Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehen sich in Nr. C.1.2 der Textfestsetzungen somit auf die Anhebung der seitlichen Wandhöhe für die Hauptgebäude von derzeit nach dem Planungsrecht des Bebauungsplans von 6,50 m ab der (damals noch ansetzbaren, jedoch in der Regel tiefer der EG-Oberkante liegenden) natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberkante auf nun 6,60 m von Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis zum Einschnitt von Außenkante der traufseitigen Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut. Weiters wird zusätzlich zu den bisherig planungsrechtlichen Zulässigkeiten einer Dachauffaltung bzw. eines Quergiebel pro Einzelhaus ein fassadenauskragender, sog. Standgiebel mit höhenmäßig von der Hauptdachtraufe abgesetzter Traufenentwicklung zugelassen, um hierdurch optimalere Dachgeschoßbelichtungen zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang wird die Textfestsetzung Nr. C.13 des Bebauungsplans dahingehend ergänzt, dass die dort zulässige Baugrenzenüberschreitung von max. 1,00 m in der Tiefe auch für die v.g. Standgiebel und für Balkone gilt, wobei jedoch die Tiefe von Balkonen auf max. 1,50 m begrenzt ist.

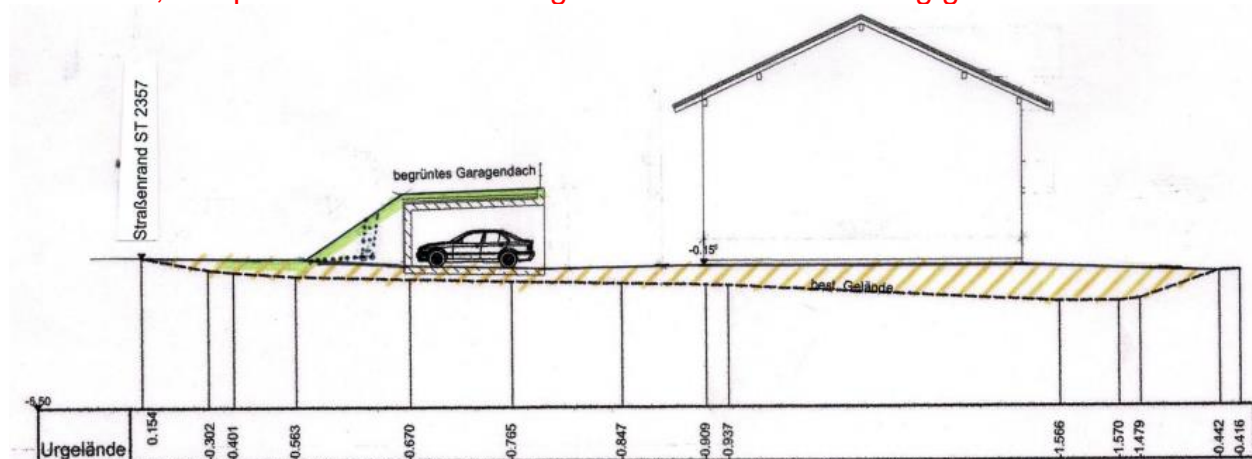
Die zusätzlichen planlichen Änderungen für die Grundstücke der Fl.Nrn. 1753/33 und 1753/12 betreffen die Anpassungen der bisherig zulässigen Haupt- und Nebengebäudebaugrenzen mit Anhebung des Überbauungsgrades hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) auf den Grundstücken an inzwischen vorliegende Konkretplanungen zugunsten von dringenden und bedarfsgerechten Wohnflächenerweiterungen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1753/33 weist die Geländetopografie im Bereich des dortig geplanten 4-Familien-Wohnhauses eine Geländesenke auf, so dass hier entsprechende Geländeanfüllungen erforderlich werden.

Zusätzlich wird am geplanten Carport an der nördlichen Traufseite und an den beiden Giebelseiten als Ausgleich für die bisher dortig im Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünungsfläche eine bauwerkshohe, mit bereichsweise stufenartig versetzten Natursteintrockenmauern gegliederte, begrünte Anböschung des Plangelandes geboten, um hier eine nahtlose Anbindung an das geplante Carport-Gründach zu schaffen, wobei Anpflanzungen grundsätzlich geboten, jedoch innerhalb der Sichtdreieckflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden.

**Für steilere Anböschungen, z.B. im Grenzbereich zum östlichen Nachbargrundstück der Fl.Nr. 1753/35, werden, wie v.g. beschrieben, aus Stabilitätsgründen alternativ bereichsweise auch stufenartig versetzte Natursteintrockenmauern ermöglicht.**

Zur Veranschaulichung der Geländeeinbindung mit Darstellung des Ur- und Plangelandes wird die nachfolgende Schemaansicht in die Begründung eingestellt.

**Die Freilegung von Kellergeschossen wird grundsätzlich ausgeschlossen, das Plangelände ist bis mind. 30 cm unter der Oberkante des Erdgeschossfußbodens anzufüllen; entsprechende Festsetzungen werden in der Satzung getroffen.**



Fl.Nr. 1753/33 – Schemaansicht von Westen

**Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Bauverbotszone zur St 2357 wird im Bereich des Grundstückes 1753/33 nach erfolgter Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt deutlich zurückgenommen; hierzu ergeht folgende Begründung: Wie bereits eingangs in dieser Begründung dargelegt, verfolgt die Gemeinde Kienberg die städtebaulich vorgegebene Zielrichtung der Innenentwicklung innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne nach der Maxime „Innen- vor Außenbereich“, um somit den landesplanerischen Zielen des Flächensparens Rechnung zu tragen und somit der Entwicklung in den Außenbereich entgegen zu wirken.**

Gemäß dieser städtebaulichen Vorgabe werden seitens der Gemeinde Kienberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mehrfamilienhaus mit vier bedarfsgerechten Wohneinheiten geschaffen.

Um die hierfür erforderlichen 8 Kfz.- Stellplätze realisieren zu können, ist die Schaffung entsprechender Flächen, in diesem Falle eines überdachten Carports mit integrierter Abfallentsorgungsbox, vorgesehen, welche aufgrund des vorgegebenen Grundstückszuschnittes und auch im Hinblick auf die Erhaltung von möglichst großzügigen süd- und sonnenorientierten Freiflächen zur Steigerung der Wohnqualität, eine Heranrückung an die St 2357 im nördlichen Grundstücksbereich erfordert. Die kostenintensive Realisierung einer Tiefgarage wird aus wirtschaftlichen Gründen und auch auf Grund des beengten Grundstückszuschnittes außer Frage gestellt. Somit wird die Rücknahme der anbaufreien Verbotszone nach Absprache mit dem Staatlichen Bauamt auf vorerst geplant 10,0 m zum Fahrbahnrand der St 2357 vorgenommen.

Nachdem jedoch vom Staatlichen Bauamt im zwischenzeitlich durchgeführten, formellen Behörden-Beteiligungsverfahren in der St 2357 die Einplanung einer Linksabbiegespur gefordert wurde, ist gemäß einer zwischenzeitlich erstellten Konkretplanung des qualifizierten Erschließungsplanungsbüros HPC aus Übersee eine nochmalige Rücknahme der anbaufreien Zone auf nun 8,00 m geboten, weil sich dadurch der südliche Fahrbahnrand der St 2357 entsprechend in Richtung des Änderungsgrundstückes verlagert.

Das Staatliche Bauamt wird sich im Rahmen des nun folgenden neuerlichen Auslegungsverfahrens entsprechend äußern.

Hinsichtlich des Gleichheitsgebotes wird die Gemeinde bzgl. der Verringerung der bisher planungsrechtlich festgesetzten, staatsstraßenrechtlichen Anbauverbotszone auf den östlich benachbarten Grundstücken je nach beantragtem Einzelfall in vorheriger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt eine entsprechende Bauleitplanung ermöglichen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1753/12 weist die Geländetopografie eine äußerst leichte Südhanglage auf, so dass hier nur geringfügige Geländeanfüllungen/-modellierungen erforderlich sind.

Als zusätzliche planliche Änderung wurde der südlich entlang der St 2023 geplante Geh- und Radweg mit den begleitenden Verkehrsgrünstreifen gemäß einer zwischenzeitlich vorliegenden detaillierten Erschließungsplanung mit aufgenommen. Auch wurde zu der im zwischenzeitlich ausgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes nach den qualifizierten Vorgaben des Erschließungsplanungsbüros HPC-Übersee in der Staatsstraße 2357 im Anschlussbereich an die Kreisstraße TS 31 eine Linksabbiegespur eingeplant und im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt.

Ausgenommen der v.g. vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und für die beiden Änderungsgrundstücke werden sämtliche Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unverändert beibehalten.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen bleibt die bisherige Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert und somit auch die Vorgabe des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) unberührt. Somit ist dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auch in der vorliegenden Bebauungsplanänderung weiterhin Rechnung getragen.

## 3. Infrastruktur

Durch die textlichen Änderungen für den gesamten Bebauungsplanumgriff und die planlichen Änderungen für die Baugrundstücke der Fl.Nrn. 1753/12 und 1753/33 bleiben die infrastrukturellen Voraussetzungen im Siedlungsgebiet unberührt.

Die Verkehrserschließung erfolgt nach wie vor ausschließlich über die baugebietsinnere Ringstraße „Wirtsfeld“.

Für das an der Staatsstraße St 2357 im Norden und an der Kreisstraße TS 31 im Westen anliegende Grundstück der Fl.Nr. 1753/33 sind zusätzliche Zufahrten bzw. Zugänge zu den v.g. überörtlichen Verkehrsachsen nicht geplant und werden auch nicht zugelassen.

Im Übrigen erfolgt die Abwasserentsorgung durch Anschluss an den dortig bereits bestehenden Gemeindekanal und die Trink- und Brauchwasser- sowie die Energieversorgung über die Anlagen der örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger.

## 4. Grünordnung

Das grünordnerische Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleibt grundsätzlich unverändert aufrechterhalten.

Auf dem Grundstück der Fl.Nr. 1753/33 wird der im Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünungsstreifen entlang der St 2357 durch eine dreiseitig bauwerkshohe Anböschung zur nahtlosen Verbindung mit dem dortig geplanten Carport-Gründach weiterhin sichergestellt.

Als Ausgleich für den Entfall der entlang der Staatsstraße bisher planungsrechtlich festgesetzten Baumpflanzgebote werden solche der Anzahl entsprechende Ersatzpflanzungen mit Erhaltungsgeboten sowie dbzgl. artenschutzrechtlichen Maßnahmen im westlichen Grundstücksbereich entlang der Kreisstraße TS 31 festgesetzt.

## 5. Verfahrensrecht, Umweltprüfung, Eingriffsregelung

Nachdem es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Entwicklungsmaßnahme innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit ausschließlich baulich bedingten Zulässigkeiten bei nur geringfügiger Erhöhung einer Inanspruchnahme von zusätzlichem Freiflächenverbrauch handelt, wobei die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans nicht wesentlich berührt und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt

sind und auch ökologische und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht begründet werden, wendet die Gemeinde das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung an. Die Gemeinde verzichtet somit auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach den Vorgaben des § 2a BauGB, somit findet auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung keine Anwendung.

## 6. Zusammenfassung

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die 10. Änderung des Bebauungsplans „Grössinger Feld“ der Gemeinde Kienberg als verträglich und vertretbar zu sehen und somit gerechtfertigt, nachdem hier primär baurechtliche Zulässigkeiten für den Wohngebäudeausbau zu äußerst dringlichem Wohnflächenmehrbedarf für einheimische Bürger unter geringfügiger Erhöhung des Überbauungs- und Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken vorgesehen sind, wobei keine negativen Einwirkungen auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits getroffenen immissionsschutzrechtlichen, artenschutzrechtlichen, grünordnerischen und hochwasserschutzvorbeugenden Erfordernisse entstehen, die infrastrukturelle Erschließung weiterhin problemlos gesichert ist und auch dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch Rechnung getragen wird.

Kienberg, den 10.12.2021  
geändert: 13.04.2022

.....  
(H. Schmidhuber, 1. Bgm.)

Entwurfsverfasser Bebauungsplan  
Architekten + Stadtplaner  
Romstätter PartmbB  
Bahnhofplatz 2  
83278 Traunstein  
Tel.:0861/12348-Fax:13123



Traunstein, den 10.12.2021  
geändert: 13.04.2022