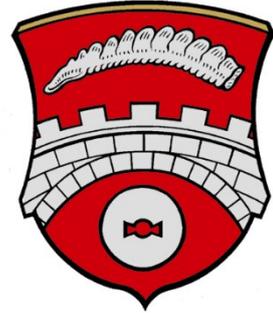


Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim



Begründung zur 118. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Hinrichsseggen“

Stand: 14.09.2023

Plangebiet: Fl.Nrn. 4706 und 4707, Gemarkung Bruckmühl

Bisher für den Änderungsbereich gültiger
Bebauungsplan samt Änderungen:

- Ur-Bebauungsplan vom 28.07.1967
- 6. Änderung vom 16.10.1972
- 17. Änderung vom 06.02.1980

1. Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke Fl.Nrn. 4706 und 4707 der Gemarkung Bruckmühl befinden sich zwischen dem Heimatweg und dem Böhmerwaldweg, weisen eine Fläche von 2.112 m² auf und sind derzeit mit einem älteren Wohngebäude bebaut. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Hinrichssegen“, der seit seiner Bekanntmachung am 28.07.1967 in Kraft ist und im Bereich der Grundstücke bisher nicht geändert wurde. Im Ur-Bebauungsplan wurden die Baugrenzen entsprechend des bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäudebestandes festgesetzt.

Mit Schreiben vom 06.06.2023 wurde beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Errichtung von 2 Doppelhäusern und 2 Einfamilienhäusern ermöglicht wird. Die Doppelhäuser sind mit einer Größe von 14 m x 10,50 m, die Einfamilienhäuser mit einer Größe von 11 m x 9,50 m, einer Wandhöhe von jeweils 6,50 m sowie mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 28° geplant. Insgesamt sind 4 Doppelgaragen mit Satteldach, 2 Einzelgaragen mit Flachdach sowie 2 offene Stellplätze geplant. Bezüglich der Erschließung ist vorgesehen, die zwei Einfamilienhäuser sowie ein Doppelhaus über den Heimatweg zu erschließen, das zweite Doppelhaus soll über den Böhmerwaldweg erschlossen werden. Von den Nachbarn wurden mit Schreiben vom 12.05.2023 Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes sowie den Abbruch des bestehenden Wohnhauses vorgebracht.

Nachdem der Marktausschuss in seiner Sitzung vom 25.07.2023 den Antrag zurückgestellt hatte, wurde vom Antragsteller mit Schreiben vom 11.08.2023 eine geänderte Planung vorgelegt. Die bestehende Doppelhaushälfte Heimatweg 20 soll nun erhalten bleiben. Das an dieser Stelle ursprünglich geplante Einfamilienhaus entfällt. Die Zufahrt am Heimatweg wurde auf eine Breite von 5,25 m verbreitert, um einen Begegnungsverkehr von PKWs zu ermöglichen. Des Weiteren wurde die Zufahrt zu dem südlichen Einfamilienhaus auf eine Breite von 3,40 m erweitert. Die Zufahrt des Doppelhauses wurde auf eine Breite von 5,75 m aufgeweitet und der östliche Stellplatz wurde nach Süden verschoben, um eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Die Abmessungen der Gebäude entsprechen der damaligen Planung und wurden nicht geändert.

In der Sitzung des Marktausschusses vom 14.09.2023 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 118. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Hinrichssegen“ im Bereich der Fl.Nrn. 4706 und 4707, Gemarkung Bruckmühl gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB gefasst.

2. Ziele, Zwecke der geplante Bebauungsplanänderung, städtebauliche Entwicklung und Festsetzungen

Durch die Änderung soll die Errichtung zweier Doppelhäuser mit je 1 Wohneinheit pro Haushälfte sowie die Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglicht werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets, um den hohen Bedarf nach Wohnraum im Gemeindegebiet Bruckmühl decken zu können. Durch die Zulassung einer dichteren Bebauung sowie zusätzlichen Wohneinheiten inmitten eines bestehenden Baugebietes wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung nachgekommen.

Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung bleibt als Mischgebiet festgesetzt und wird gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht geändert.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
Es wird eine Grundflächenflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Zufahrten, Garage, Stellplätze etc.) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 überschritten werden.
Die festgesetzte Grundfläche sowie die Gesamt-Grundflächenzahl liegt in einem für Wohngebiete in Bruckmühl üblichen Bereich und stellt sicher, dass ausreichende Freiflächen zur Verfügung stehen.
Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, was dem Ur-Bebauungsplan sowie der umliegenden Bebauung entspricht.
Zudem wird für die neu eingeplanten Baukörper eine maximale Wandhöhe vom 6,50 m (gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) festgesetzt. Im umliegenden Bereich wurden bereits vergleichbare Wandhöhen zugelassen, sodass die Höhe städtebaulich vertretbar ist. Für die bereits bestehende Doppelhaushälfte wird keine Wandhöhe eingeplant, da es sich hier um ein bereits zulässigerweise gem. den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes errichtetes Gebäude handelt und eine Doppelhaushälfte bezogene Festsetzung der Wandhöhe dem Charakter eines Doppelhauses widersprechen würde.
- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
Die Baugrenzen sowie die Umgrenzung der Flächen für Garagen/Carports ergeben sich aus der Planzeichnung.
- 2.4 Bauweise
Für die neu geplanten Gebäude wird eine Bebaubarkeit mit einem Einzelhaus bzw. Doppelhaus festgesetzt. Für die bestehende Doppelhaushälfte Heimatweg 20 wird entsprechend des Ur-Bebauungsplanes keine Bauweise festgesetzt.
- 2.5 Wohneinheiten
Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird für die jeweiligen Gebäude mittels Planzeichen festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet, auch bei der erfolgten Nachverdichtung, die notwendige Wohnqualität und die Möglichkeit des Nachweises der mit der Zahl der Wohneinheiten verbundenen, notwendigen Stellplätze.
- 2.6 Dächer
Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 23°-27° zulässig. Die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 23°-27° entspricht dem Ur-Bebauungsplan. Die Firstrichtung wird entsprechend der Gebäudelängsrichtung festgesetzt.
Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird keine bestimmte Dachform festgelegt, sondern lediglich die max. zulässige Dachneigung auf 27° beschränkt. Dies stellt sicher, dass keine zu steilen ortsunüblichen Dächer entstehen.
- 2.7 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 12 m² dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierdurch wird die Errichtung von Gartenhäuschen etc. zugelassen.

2.8 Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird mit zwei pro Wohneinheit festgelegt. Ein notwendiger Stellplatz muss mindestens 5 m lang sein und eine lichte Breite von 2,50 m aufweisen. Sie sind, soweit sie als offene Stellplätze geplant sind, samt ihrer Zufahrt ebenso wie die Zufahrt bzw. der Vorplatz vor Garagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Mineralbeton, Pflaster mit Rasenfuge etc.) herzustellen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Erschließung

Die Erschließung des neu geplanten südlichen Doppelhauses erfolgt über den Böhmerwaldweg. Die Erschließung des neu geplanten Einfamilienhauses sowie des neu geplanten nördlichen Doppelhauses erfolgt über eine entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Privatzufahrt. Für die Erschließung dieser beiden Neubauten sind im Falle einer Realteilung des Grundstücks Geh-, Fahr- und Leitungsverlegerechte erforderlich, weshalb im Bebauungsplan eine dementsprechende Fläche festgesetzt wurde. Die Erschließung der bestehenden Doppelhaushälfte Heimatweg 20 erfolgt über den Heimatweg.

4. Abstandsflächen

Im Bereich der Änderungsplanung sind unabhängig von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zwingend die Abstandsflächenregelungen der Bayer. Bauordnung einzuhalten.

5. Eingriffsregelung, ökologischer Ausgleich und Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt (sh. 8). Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes (auch einer Bebauungsplanänderung § 13 a Abs. 4 BauGB) zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es ist demnach keine Festsetzung von ökologischen Ausgleichsflächen und/oder -maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Da jedoch bei Umsetzung der Planung, bezogen auf die Gebäude, eine Nachverdichtung erfolgt und auch ein optisch gutes Umfeld für die Bewohner erhalten werden soll, wird festgesetzt, dass auf den künftigen Freiflächen je 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen ist.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des UVPG ist nicht erforderlich, da durch die Bebauungsplanänderung kein prüfungspflichtiges Vorhaben ermöglicht wird.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aufgrund des möglichen beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.

7. Hinweise

- Auch nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahme durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist bei extremen Hochwasserereignissen und bei Starkregenereignissen eine Überflutung der Fläche nicht vollständig auszuschließen (Risikogebiet) Aus diesem Grund wird empfohlen, die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (z.B. Gebäude bis 25 cm über das vorhandene Gelände wasserdicht, Keller wasserdicht und auftriebssicher ausführen, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.
Nach § 78c Abs. 2 Satz 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- Um artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen, Vögeln usw.) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Bei der Eingabe des Bauplanes sind der Entwässerungsplan (samt Darstellung der Niederschlagswasserentwässerung) sowie das Formblatt „Erklärung und Antrag Niederschlagswasserbeseitigung“ miteinzureichen.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und dürfen nicht verändert werden (Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG).
- Erforderliche Kabelverteiler sind bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund zu dulden.

8. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da sie der Innenentwicklung dient und eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmeter festgesetzt wird. Es wird weder ein Vorhaben zugelassen, welches der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt (sh. 6) noch ist zu befürchten, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

9. Auswirkungen

Bei dem Bereich handelt es sich um ein bereits bestehendes Baugebiet, welches nachverdichtet wird. Aufgrund der planungsrechtlichen Zulassung eines Einfamilienhauses sowie zweier Doppelhäuser mit je 1 Wohneinheit pro Haushälfte wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, welcher im Gemeindegebiet Bruckmühl dringend benötigt wird. Die geplante Nutzungsart entspricht der umliegenden Bebauung, sodass negative Auswirkungen für die Nachbarschaft nicht zu befürchten sind. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in die umliegende Bebauung einfügen. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu befürchten, da es sich lediglich um eine geringfügige bauliche Nachverdichtung des bestehenden Gebiets handelt.

Bruckmühl,
Markt Bruckmühl

R. Richter
1. Bürgermeister

