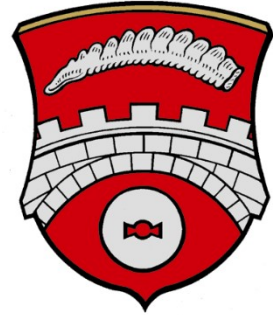


Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim



Begründung zur 119. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Hinrichsseggen“

Stand: 05.10.2023

Plangebiet: Fl.Nrn. 4706/1, 4706/4, 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

Das Grundstück Fl.Nr. 4706/4 der Gemarkung Bruckmühl befindet sich nördlich des Böhmerwaldwegs, weist eine Fläche von 679 m² auf und ist derzeit mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Hinrichsseggen“, der seit seiner Bekanntmachung am 28.07.1967 in Kraft ist und im Bereich des Grundstücks bisher nicht geändert wurde. Im Ur-Bebauungsplan wurde ein Baufenster mit einer Größe von ca. 16 m x 12 m festgesetzt, innerhalb welchem auch das derzeit bestehende Doppelhaus errichtet wurde. Des Weiteren wurden 2 Vollgeschosse (E+1) sowie ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23°-27° festgelegt.

Mit Schreiben vom 16.08.2023 wurde beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass ein ostseitiger Anbau an der bestehenden Doppelhaushälfte sowie der Neubau einer Garage ermöglicht werden. Der Anbau ist eingeschossig mit einer Breite von 6,02 m und einer Länge von 11,06 m sowie mit einem Walmdach mit einer Dachneigung von 8° geplant. Östlich daran anschließend soll eine Garage mit einer Breite von 3,63 m und einer Länge von 8,99 m mit Pultdach errichtet werden. Mit Schreiben vom 18.09.2023 wurde eine geänderte Planung eingereicht. Anstelle der ursprünglich geplanten Garage soll nun ein Carport mit einer Breite von 3,16 m errichtet werden, welcher einen Abstand von 50 cm zum gemeindlichen Weg einhält. Ebenso wurde der Carport am Böhmerwaldweg nach Westen verschoben, sodass dieser ebenfalls einen Abstand von 50 cm zum gemeindlichen Weg aufweist. Die weiteren Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes werden eingehalten.

In der Sitzung des Marktausschusses vom 05.10.2023 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 119. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Hinrichsseggen“ im Bereich der Fl.Nrn. 4706/1 und 4706/4, 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 eines Anbaues zur Erweiterung der Doppelhaushälfte und damit einhergehend der Vergrößerung der Wohnfläche 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 inmitten eines bestehenden Baugebietes wird mehr Wohnfläche geschaffen, wodurch dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung nachgekommen wird.

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. 0,25 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 0,50 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.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sowie die Umgrenzung der Flächen für Garagen/Carports ergeben sich aus der Planzeichnung.

2.4 Wohneinheiten

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird mit 1 Wohneinheit je Wohngebäude festgesetzt, wobei eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude im Sinne der Festsetzung gilt. 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 auf dem Baugrundstück.

2.5 Dächer

Bezüglich der Dachform schreibt der Ur-Bebauungsplan für Hauptgebäude ein Giebeldach mit einer Dachneigung von 23°-27° vor. Für Garagen und Nebengebäude wurde keine bestimmte Dachform oder Dachneigung vorgegeben.

Diese Festsetzung bzgl. der Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude bleibt beibehalten. Die Firstrichtung wird entsprechend der Gebäudelängsrichtung festgesetzt.

Für eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergarten), 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 der Nebengebäude entstehen.

2.6 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.

2.7 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.

3. Abstandsflächen

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

4. Eingriffsregelung, ökologischer Ausgleich und Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt (sh. 7). 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. Der vorhandene Baumbestand ist dabei anzurechnen.

5. 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.

6. Hinweise

- Auch nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahme durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist bei extremen Hochwasserereignissen und bei Starkregeneignissen 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 auftriebsicher 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.
- Bei der Eingabe des Bauplanes sind der Entwässerungsplan (samt Darstellung der Niederschlagswasserentwässerung) sowie das Formblatt „Erklärung und Antrag Niederschlagswasserbeseitigung“ miteinzureichen.
- Um artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen, Vögeln usw.) ist der Baum- und Strauchbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- 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.

7. 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. 5) 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.

8. Auswirkungen

Bei dem Bereich handelt es sich um ein bereits bestehendes Baugebiet, welches nachverdichtet wird. Aufgrund der planungsrechtlichen Zulassung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus wird 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 das Gebäude in die umliegende Bebauung einfügt. 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

