Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim

Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinrichssegen“

Stand: 18.09.2025

Plangebiet: Fl.Nrn. 4631, 4631/1, 4631/2, 4631/3, 4631/4, 4631/5, 4631/8, 4631/9, 4631/10, 4631/11, 4631/12, 4631/13, 4631/14, 4631/15, 4631/16, 4631/17, 4631/18, 4631/19, 4631/20, 4631/21, 4657, 4657/1, 4657/2, 4657/4, 4657/5, 4657/6, 4657/7, 4657/8, 4657/9, 4657/10, 4658, 4659, 4660, 4660/2, 4660/4, 4660/5, 4660/7, 4660/8, 4660/9, 4660/10, 4660/11 und 4738/t., Gemarkung Bruckmühl

Bisher für den Änderungsbereich gültiger Bebauungsplan samt rechtskräftigen Änderungen:

- Ur-Bebauungsplan vom 28.07.1967
- 6. Änderung vom 16.10.1972
- 17. Änderung vom 06.02.1980
- 23. Änderung vom 21.06.1982
- 24. Änderung vom 12.08. 1982
- 39. Änderung vom 10.07.1986
- 40. Änderung vom 04.11.1987
- 46. Änderung vom 04.11.1987
- 49. Änderung vom 10.12.1987
- 50. Änderung vom 15.03.1988
- 51. Änderung vom 04.03.1988
- 63. Änderung vom 25.06.1991
- 64. Änderung vom 10.01.1992
- 65. Änderung vom 15.11.1991
- 68. Änderung vom 01.02.1993
- 75. Änderung vom 23.08.1996
- 77. Änderung vom 19.03.1999

1. Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Hinrichssegen“ mit seiner Vielzahl an Änderungen erfüllt im Bereich der geplanten Teilaufhebung keine noch umzusetzende bzw. umsetzbare städtebaulichen Ziele mehr.
Die in diesem Bereich bestehenden Baurechte sind hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen umgesetzt.
Die im Urbebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung als Mischgebiet ist durch die zwischenzeitlich erfolgte Aufgabe früher vorhandener kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe und der Nachnutzung als Wohnfläche nicht mehr gegeben. Faktisch ist dieses Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet gekippt. Bereits 1994 hat das Bayerische Verwaltungsgericht in seinem Urteil festgestellt, dass davon ausgegangen werden muss, dass die planerische Festsetzung durch die Realität der Bebauung und Nutzung überholt wurde und damit bezüglich des Gebietscharakters funktionslos geworden ist. Nach Ansicht des Gerichts ist ein Bebauungsplan funktionslos, wenn die Verhältnisse, auf die er sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung (hier: MI) auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in der Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Das Vertrauen des östlich angrenzenden Betriebes, der der Genehmigung nach dem BImSchG unterliegt, auf die nachbarschützende Wirkung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hinrichssegen“ hinsichtlich der Art des Gebietscharakters kann nicht mehr herangezogen werden, da in einem weiteren Urteil des Bayerischen Verwaltungsgericht aus 2009 (Klage gegen die Immissionsschutzrechtliche Genehmigung) in den Entscheidungsgründen dargelegt wurde, dass das Landratsamt zutreffenderweise davon ausgegangen ist, dass ein gewerblich bzw. industriell genutztes Gebiet an zum Wohnen dienenden Gebieten angrenzt, weshalb Nr. 6.7 TA-Lärm (Gemengenlage) anzuwenden ist. In der letzten immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Betriebes wurden konsequenterweise von der Genehmigungsbehörde bezüglich des Lärmschutzes bereits die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes verbescheidet.
Der Straßengrunderwerb für den Siebenbürgen-, Brücken- sowie Annabergweg ist im Bereich der geplanten Teilaufhebung abgeschlossen. Der ursprüngliche Bebauungsplan mit seinen vielen Änderungen hat im Bereich der Teilaufhebung aus Sicht des Marktes keine Festsetzungen oder Regelungen mehr, welche für eine geordnete städtebauliche Entwicklung oder für zukünftige Bauvorhaben noch erforderlich sind.
Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten und auch dass die Verwaltung über keine Normverwerfungskompetenz verfügt, also gezwungen ist, den Bebauungsplan trotz seiner offensichtlichen rechtlichen Defizite weiterhin anzuwenden, hat sich der Marktausschuss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes entschlossen,
Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich künftig nach § 34 BauGB. Aufgrund der Umgebungsbebauung ist für die Beurteilung der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung künftiger Vorhaben ein ausreichend definierter städtebaulicher Rahmen vorhanden.
Durch die Aufhebung ist nunmehr durch die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB eine Nachverdichtung des Gebietes möglich.

2. Eingriffsregelung, ökologischer Ausgleich und Grünordnung

Für die damalige Aufstellung des Bebauungsplanes, dessen Teilbereich nun aufgehoben wird, wurden keine Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt (sh. 4). Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der

Aufstellung des Bebauungsplanes (bzw. Aufhebung) 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.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des UVPG ist nicht erforderlich, da durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes kein prüfungspflichtiges Vorhaben ermöglicht wird.
Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aufgrund des möglichen beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.

4. Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da sie der Innenentwicklung dient und eine festgesetzte Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmeter aufgehoben wird. Durch die Aufhebung und der damit einhergehenden Beurteilung nach § 34 BauGB wird weder ein Vorhaben zugelassen, welches der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt (sh. 3) 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.

5. Auswirkungen

Bei dem Bereich handelt es sich um ein bestehendes Baugebiet, das durch die Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Bereich nun nach § 34 BauGB nachverdichtet werden kann.
Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu befürchten, da das Gebiet durch die bereits umgesetzte Planung aus dem in diesem Bereich aufgehobenen Bebauungsplanes lediglich nur noch geringfügig baulich nachverdichtet werden kann.
Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB sind nicht erkennbar, zumal die letzte diesen Teilbereich betreffende Bebauungsplanänderung bereits mehr als sieben Jahre zurückliegt.

Bruckmühl,
Markt Bruckmühl

R. Richter
1. Bürgermeister