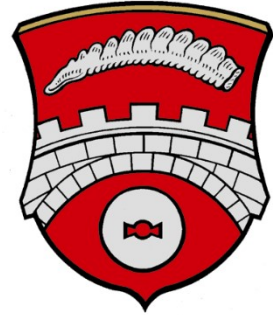


# Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim



## Begründung zur 10. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 „Vagenerau-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

Stand: 07.12.2023

Plangebiet: Fl.Nr. 3896/19, Gemarkung Bruckmühl

Bisher für den Änderungsbereich gültiger  
Bebauungsplan samt Änderungen:

- Ur-Bebauungsplan vom 01.06.2001
- keine Änderungen

## 1. Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück Fl.Nr. 3896/19 der Gemarkung Bruckmühl befindet sich nördlich der Hainerbachstraße und grenzt im Norden an den Mangfalldamm. Es weist eine Fläche von 1.471 m<sup>2</sup> auf und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 für das Gebiet „Vagenerau-Nord“, der seit 01.06.2001 in Kraft ist und im Bereich des Grundstücks bisher nicht geändert wurde. Das Grundstück ist derzeit mit einem älteren Wohnhaus bebaut. Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine Bebauung mit einem Wohngebäude in Nord-Süd-Ausrichtung mit einer Grundfläche von max. 150 m<sup>2</sup>, 2 Wohneinheiten, einer Wandhöhe von 6,20 m sowie einem Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 27° vor. Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist eine Bauverbotszone (ca. 8-9 m Tiefe) festgesetzt.

Mit Schreiben vom 17.11.2023 wurde beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass der Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses ermöglicht wird. Das Doppelhaus ist mit einer Größe von 14 m x 12 m, 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 6,60 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 28° geplant. Das Einfamilienhaus ist mit einer Größe von 12 m x 9 m, 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 6,20 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 25° geplant. Je Wohnhaus ist die Errichtung einer Doppelgarage vorgesehen.

In der Sitzung des Marktausschusses vom 07.12.2023 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 für das Gebiet „Vagenerau-Nord“ im Bereich der Fl.Nr. 3896/19, 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 Einfamilienhauses sowie eines Doppelhauses mit je 1 Wohneinheit pro Haushälfte 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 ändert sich gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht und bleibt weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundfläche von max. 110 m<sup>2</sup> für das nördliche Einfamilienhaus sowie max. 170 m<sup>2</sup> für das gesamte südliche Doppelhaus 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 auch weiterhin ausreichende Freiflächen zur Verfügung stehen.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, was dem Ur-Bebauungsplan sowie der umliegenden Bebauung entspricht.

Die maximale Wandhöhe für das nördliche Einfamilienhaus wird mit 6,20 m festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben des Ur-Bebauungsplanes. Für das Doppelhaus wird eine maximale Wandhöhe von 6,60 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Im umliegenden Bereich wurden bereits vergleichbare Wandhöhen zugelassen, sodass die Höhe städtebaulich vertretbar ist. Nicht mehr festgehalten wird an der Festsetzung A.1.1 des Ur-Bebauungsplanes hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Hauslänge zu Hausbreite mit 5:4. Auf diese Festsetzung wurde bereits in der 6. Änderung (in Kraft getreten am 11.07.2014) verzichtet, sodass dies bei der vorliegenden Änderung auch vertretbar ist.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sowie die Umgrenzung der Flächen für Garagen/Carports ergeben sich aus der Planzeichnung. Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen) sowie offene Stellplätze dürfen grundsätzlich weiterhin auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone ist jedoch die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

### 2.4 Dächer

Die Firstrichtung bleibt, entsprechend dem Ur-Bebauungsplan, in der Gebäudelängsrichtung festgesetzt.

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-28° zulässig. Dies stellt sicher, dass für die Hauptgebäude keine zu steilen ortsunüblichen Dächer entstehen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird keine bestimmte Dachform und -neigung mehr vorgegeben. Aufgrund der im Umfeld bereits mehrfach vorhanden abweichenden Dachformen und -neigungen von Nebengebäuden ist die Festsetzung für Garagen und Nebenanlagen städtebaulich vertretbar. Zudem wurde erst kürzlich die darüber hinauswirkende allgemeine Gestaltungssatzung des Marktes aufgehoben.

### 2.5 Wohneinheiten

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird mit max. 1 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.

### 2.6 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.

### 2.7 Bauverbotszone

Die Bauverbotszone im nördlichen Bereich des Grundstücks wird auf 5 m festgelegt. Die Verkürzung auf 5 m wurde bereits bei der 4. Änderung (in Kraft seit 16.12.2011) und 8. Änderung (in Kraft seit 02.08.2019) festgesetzt und ist daher vertretbar.

## 3. Erschließung

Das hinterliegende Einfamilienhaus wird durch eine private Zufahrt mit einer Breite von 3,5 m erschlossen, für die das Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht dinglich zu sichern ist. Die Erschließung des Doppelhauses ist grundsätzlich durch seine unmittelbare Lage an der Hainerbachstrasse gesichert. Da sich die Garage für die westliche Doppelhaushälfte im

nordwestlichen Bereich des Grundstücks situiert und über die für das Einfamilienhaus geplante Zufahrt sowie über den nördlichen Teil des Grundstücks der östlichen Doppelhaushälfte angefahren werden soll, ist auch für diesen Bereich das Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht dinglich zu sichern.

#### 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 Neuplanung eine Nachverdichtung erfolgt, und auch ein optisch gutes Umfeld für die künftigen Bewohner geschaffen werden soll, wird festgesetzt, dass auf den künftigen Freiflächen je 200 m<sup>2</sup> 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). Bei der Eingabeplanung der Bauvorhaben sind die Berechnungsergebnisse aus dem Sturzflutmanagementkonzept mit zu berücksichtigen. Es 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.
- Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an der Mangfall, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

- 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 Baumbestand 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.
- Sollte eine Gehsteigabsenkung für die Durchführung der Planung erforderlich sein, ist hierüber mit dem Markt Bruckmühl ein entsprechender Vertrag zu schließen.

## 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 eines Doppelhauses 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

