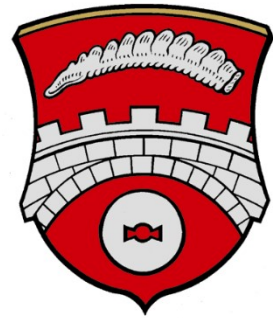


# Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim



## Begründung zur 121. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Hinrichsseggen“

Stand: 09.01.2025

Plangebiet: Fl.Nr. 4665/8, 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. 4665/8 der Gemarkung Burckmühl befindet sich nördlich des Brückenwegs und ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Das Grundstück Fl.Nr. 4665/8 hat eine Fläche von 1.116 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinrichsseggen“, der seit seiner Bekanntmachung am 28.07.1967 in Kraft ist und im Bereich des Grundstücks letztmalig mit der am 06.02.1980 bekanntgegebenen 17. Änderung geändert wurde. In derzeitig gültigen Fassung ist ein Baufenster mit einer Größe von ca. 16 m x 12 m mit 2 Vollgeschossen festgesetzt, innerhalb welchem das bestehende Gebäude errichtet wurde.

Mit Schreiben vom 04.12.2024 wurde beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass zusätzlich zum bereits vorhandenen Wohngebäude die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses (1 Wohneinheit) mit einer Doppelgarage ermöglicht wird. Das Gebäude ist mit einer Größe von 12 m x 10,50 m geplant. Die Wandhöhe soll 6,50 m betragen. Auf der Doppelgarage soll eine Dachterrasse errichtet werden. Es sind auf dem Grundstück insgesamt 8 Stellplätze (davon 2 Besucherstellplätze) geplant. Die GRZ bezogen auf die Hauptgebäude soll mit 0,30 und die Gesamt-GRZ mit 0,55 festgesetzt werden. Die weiteren Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes werden eingehalten.

In der Sitzung des Marktausschusses vom 01.09.2025 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 121. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet „Hinrichsseggen“ im Bereich der Fl.Nr. 4665/8, 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 zusätzliche 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 mit einer zusätzlichen Wohneinheit 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 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.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sowie die Umgrenzung der Flächen für Garagen/Carports ergeben sich aus der Planzeichnung. Für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Außentreppe etc. wird eine Überschreitung der Baugrenze zugelassen.

Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen) sowie offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

### 2.4 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. Aufgrund der im Umfeld bereits mehrfach vorhanden abweichenden Dachformen von Nebengebäuden ist die Festsetzung für Garagen und Nebenanlagen städtebaulich vertretbar.

### 2.5 Wohneinheiten

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird im Bestandsgebäude mit 2 und im neu hinzukommenden Baufenster mit 1 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 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen ist.

#### 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 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 Bayer. 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 Einfamilienhauses 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 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

