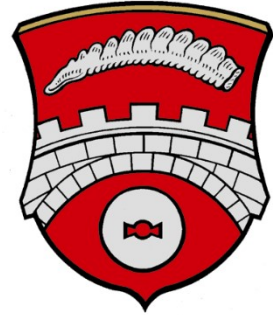


Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim



Begründung zur 45. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 „Götting-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

Stand: 07.11.2024

Plangebiet: Fl.Nrn. 122/1 und 122/7, Gemarkung Götting

Bisher für den Änderungsbereich gültiger
Bebauungsplan samt Änderungen:

- Ur-Bebauungsplan vom 25.06.1991
- 30. Änderung vom 19.12.2014

1. Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke Fl.Nrn. 122/1 und 122/7 der Gemarkung Götting befinden sich nördlich der Eichenstraße und südlich des Goldbaches. Die zu überplanende Grundstücksfläche bemisst sich auf 1.200 m². Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Götting-Nord“, der im Bereich der überplanten Grundstücksfläche letztmalig mit der am 19.12.2014 in Kraft getretenen 30. Änderung geändert wurde. Das Grundstück Fl.Nr. 122/7 ist mit einem genehmigungsfreigestellten Lagergebäude bebaut. Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt in diesem Bereich eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern (Baufenster mit ca. 11 x 9 m, 2 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 6,50 m) sowie zwei Garagen- bzw. Nebengebäude (Baufenster mit 9 x 7 m und 6 x 6 m) zu, wobei für das Nebengebäude auf nordwestlicher Seite zusätzlich eine nordseitige Wandhöhe von 3 m, eine südseitige Wandhöhe von 4 m sowie eine max. Firsthöhe von 4,80 m festgesetzt wurde. Die GRZ wurde mit 0,22 festgesetzt, Diese darf um bis zu 80 % für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden.

Mit Schreiben vom 21.06.2024, eingegangen beim Markt Bruckmühl am 24.06.2024, wird beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und inliegender Doppelgarage mit einer Größe von 14 x 10 m sowie ein gewerblich genutztes Nebengebäude als Lagerfläche an der nordöstlichen Grundstücksseite mit einer Größe von 9 x 7 m ermöglicht wird. Die Grundstücke Fl.Nrn. 122/1 und 122/7 sollen nach Angaben des Antragstellers zu einer Flurnummer verschmolzen werden. Lt. den eingereichten Antragsunterlagen errechnet sich eine GRZ von 0,22 sowie eine Gesamt-GRZ von 0,50. Die weiteren Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes werden eingehalten.

In der Sitzung des Marktausschusses vom 23.07.2024 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 45. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet „Götting-Nord“ im Bereich der Fl.Nrn. 122/1 und 122/7, Gemarkung Götting, 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 einer weiteren gewerblichen Lagerfläche ermöglicht werden. Zeitgleich wird die Anzahl der Baukörper von zwei Einfamilienhäusern auf ein Wohngebäude mit Einliegerwohnung reduziert. Es erfolgt eine gewerbliche Nachverdichtung des bestehenden Mischgebiets. Durch die Zulassung eines weiteren gewerblich genutzten Gebäudes wird der Gebietscharakter gestärkt.

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. 0,22 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 Mischgebiete in Bruckmühl üblichen Bereich und stellt sicher, dass ausreichende Freiflächen zur Verfügung stehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse des Hauptgebäudes wird mit zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des Ur-Bebauungsplanes.

Zudem wird eine maximale Wandhöhe von 6,70 m (gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) festgesetzt. Im umliegenden Bereich wurden bereits vergleichbare Wandhöhen zugelassen, sodass diese Höhe städtebaulich vertretbar ist.

Die im Ur-Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe des Kniestocks wird nicht mehr festgesetzt, da die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der Wandhöhe, Vollgeschossanzahl sowie der Dachneigung in ausreichender Weise geregelt bzw. begrenzt wird.

Für die nordwestlich situierte Garage/Nebenanlage/Lagerfläche behalten die Festsetzungen aus der 30. Änderungen weiterhin unverändert Gültigkeit.

Die nordöstlich situierte Garage/Nebenanlage/Lagerfläche wird als Grenzbebauung mit einer östlichen Wandhöhe von max. 3,00 m und einer westseitigen Wandhöhe von max. 4,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf max. 4,80 m begrenzt. Mit den Höhenfestsetzungen wird die Nutzung des Gebäudes als Lagerfläche für den Gewerbebetrieb ermöglicht. Eine andere Nutzung als wie die festgesetzte Garage/Nebenanlage/Lagerfläche ist als Grenzbebauung unzulässig. Dadurch werden die nachbarschaftlichen Interessen geschützt.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Baugrenze der Garage/Nebenanlagen/Lager halten einen Abstand von 2,00 m zur nördlichen Grundstücksgrenze ein. Somit wird für einen räumlichen Abstand zum Mühlbach gesorgt und dessen Ufer auch von der Südseite zugänglich gehalten.

Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

2.4 Dächer

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22°-26° zulässig. Die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 22°-26° entspricht dem Ur-Bebauungsplan. Die Firstrichtung wird entsprechend der Gebäudelängsrichtung festgesetzt.

2.5 Wohneinheiten

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird mit max. 2 festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet, auch bei der erfolgten räumlichen Umplanung mit einem Mehr an gewerblichen Lagerräumen, die notwendige Wohnqualität sowie die Möglichkeit des Nachweises der mit der Zahl der Wohneinheiten verbundenen, notwendigen Stellplätze.

2.6 Stellplätze

Es gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Bruckmühl vom 01.01.2024.

3. Abstandsflächen

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

4. Überschwemmungsgebiet

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat für den Mühlbach/Goldbach eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 ermittelt. Der Änderungsbereich befindet sich fast in Gänze innerhalb dieser Hochwassergefahrenfläche. Es handelt sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet, welches derzeit noch nicht vorläufig gesichert oder festgesetzt ist. Aufgrund des ermittelten faktischen Überschwemmungsgebietes sowie bei extremen Hochwasserereignissen und bei Starkregenereignissen ist eine Überflutung der Fläche nicht vollständig auszuschließen, weshalb eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen wird, die in den Hinweisen konkretisiert ist.

5. Eingriffsregelung, ökologischer Ausgleich und Grünordnung

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt (sh. 8).

Das Plangebiet befindet sich bereits innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet „Götting-Nord“. Durch die 45., im vereinfachten Verfahren durchgeführte, Änderung wird das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Die bisher durch die 30. Änderung festgesetzte zulässige GRZ von 0,22 zzgl. einer Überschreitung bis zu 80 % für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit der vorliegenden Änderung auf eine GRZ von 0,22 zzgl. 50 % Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegt, sodass sich der Eingriff in Natur und Umwelt sogar reduziert. Damit werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Es ist demnach keine Festsetzung von ökologischen Ausgleichsflächen und/oder -maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Pflanzgebot wurde im Grünordnungsplan des Ur-Bebauungsplanes (Festsetzung A.25-Grünordnung) umfassend geregelt und wird nur hinsichtlich der Pflanzung eines heimischen Laub- bzw. Obstbaumes je 200 m² Grundstücksfläche ergänzt.

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 vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich.

7. Hinweise

- Die Grundstücke befinden sich innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 und HQextrem des Mühlbachs und HQextrem der Mangfall. Es handelt sich um faktisches Überschwemmungsgebiet, welches derzeit noch nicht vorläufig gesichert oder festgesetzt ist. Aufgrund der Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet sowie bei extremen Hochwasserereignissen und bei Starkregenereignissen ist mit Überschwemmungen und hohen Grundwasserständen, die zum Teil auch das Geländeniveau erreichen können, zu rechnen. Bei der Eingabeplanung der Bauvorhaben sind auch die Berechnungsergebnisse aus dem Sturzflutmanagementkonzept mit zu berücksichtigen. Deshalb wird dringend empfohlen, die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten. Die Entwässerungs- (Rückstauenebene) sowie die Heizungs- und Elektroplanung sollte hochwasserangepasst ausgeführt werden. Es wird dringend empfohlen, den Keller in wasserundurchlässiger

Bauweise auszuführen (weiße Wanne) und die Rohbodenoberkante sowie Lichtschächte, Kellerabgänge etc. mindestens 25 cm über dem ermittelten Wasserspiegel des HQ100 (494,60 m NHN) zu errichten, um das Vorhaben gegen das Eindringen von Wasser zu schützen. 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. Vorhandene Ölheizungsanlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die nach § 74 Abs. 2 WHG in Gefahrenkarten eingetragen sind, müssen bis zum 05.01.2033 hochwassersicher nachgerüstet werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der Fassung vom 18.04.2017 zu beachten.

- Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m am Mühlbach (Goldbach), unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
- 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.

8. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Entsprechend § 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 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 überplanten Bereich handelt es sich um ein bereits bestehendes Mischgebiet, welches hinsichtlich der Bauräume umgeplant wird. Aufgrund der planungsrechtlichen Zulassung eines weiteren Garagen-/Nebengebäude/Lages kann der bestehende Gewerbebetrieb seine Geschäftsgrundlage ausbauen und verfestigen, was zur Stärkung des Gebietscharakters des Mischgebietes führt. Die geplante Nutzungsart entspricht der eines Mischgebietes. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass 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 lediglich ein neues Nebengebäude zugelassen sowie ein geringfügig größeres Hauptgebäude räumlich umgeplant wird. Ein in der 30. Änderung eingeplantes Hauptgebäude sowie eine Garage an der Südostseite des Grundstücks entfallen.

Bruckmühl,
Markt Bruckmühl

R. Richter
1. Bürgermeister

