

Begründung zur 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Südöstlich der Friedrich-Jahn-Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 4514/2 und 4515/6, Gemarkung Bruckmühl

1. Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke Fl.Nrn. 4514/2 und 4515/6 der Gemarkung Bruckmühl befinden sich nördlich der Friedrich-Jahn-Straße und weisen eine Fläche von insgesamt 1906 m² auf. Sie liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Südöstlich der Friedrich-Jahn-Straße“, der seit seiner Bekanntmachung am 20.08.1970 in Kraft ist. Im Ur-Bebauungsplan wurden die Baugrenzen entsprechend des bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Wohnhauses Friedrich-Jahn-Straße 41 festgesetzt. Im Zuge der 19. Änderung (In-Kraft-getreten am 21.01.2005) wurde der Bebauungsplan im Bereich des Grundstücks geändert und das heutige Wohngebäude Friedrich-Jahn-Straße 41A zugelassen.

Mit Schreiben vom 24.02.2020 wurde beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass südlich des bestehenden Wohnhauses Friedrich-Jahn-Straße 41/41A ein zusätzliches Einfamilienhaus ermöglicht wird. Das Wohngebäude ist mit einer Größe von 14,50 x 12,00 m, einer Wandhöhe von 5,70 m sowie einem Satteldach mit einer Dachneigung von 24° geplant. Um einen Spielraum bezüglich der Lage und Ausgestaltung des neuen Gebäudes zu ermöglichen, wurde die Festsetzung eines um 1,00 m größeren Baufensters beantragt.

Des Weiteren soll der Einbau einer zweiten Wohneinheit im bestehenden Gebäude Friedrich-Jahn-Straße 41 sowie die Neuerrichtung der bestehenden Schleppgaube ermöglicht werden. Zudem sollen Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,60 m sowie Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen werden. Südlich des Wohngebäudes Friedrich-Jahn-Straße 41 sowie im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 4515/6 soll eine Doppelgarage/Doppelcarport ermöglicht werden. Hinsichtlich der zu treffenden Festsetzungen (z.B. Grundflächenzahl) wurde beantragt, sich an der erst kürzlich für das westliche Nachbargrundstück durchgeführten 26. Änderung zu orientieren.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Vergabeausschusses vom 12.03.2020 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Südöstlich der Friedrich-Jahn-Straße“ 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 zusätzlichen Wohngebäudes sowie die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes mit einer zusätzlichen Wohneinheit im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 4514/2, Gemarkung Bruckmühl ermöglicht werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets, um den hohen Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet Bruckmühl decken zu können. Durch die Zulassung eines zusätzlichen Wohnhauses und einer weiteren 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 nach wie vor als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,33 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 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 0,60 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche 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 der umliegenden Bebauung entspricht.

Zudem wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m (gemessen ab dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) festgesetzt. Im umliegenden Bereich sind bereits ähnliche Wandhöhen (Friedrich-Jahn-Str. 37 a und b: 6,20 m; Friedrich-Jahn-Str. 45: 6,40 m, Friedrich-Jahn-Str. 44: 6,75 m, Friedrich-Jahn-Str. 36: 6,40 m; Friedrich-Jahn-Str. 28 und 28 a: 6,46m) vorhanden, sodass die Höhe städtebaulich vertretbar ist. Zudem entspricht die Festsetzung der 26. Änderung des Bebauungsplanes.

Im Ur-Bebauungsplan wurde unter Ziffer C 15 festgesetzt, dass bei zweigeschossigen Gebäuden kein Kniestock errichtet werden darf. Diese Festsetzung ist aufgrund der Wandhöhenfestsetzung nicht mehr erforderlich und entfällt daher.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen für den geplanten Neubau und für das Bestandgebäude sowie die Umgrenzung der Flächen für Garagen und Carports ergeben sich aus der Planzeichnung.

2.4 Dächer

Bezüglich der Dachform schreibt der Ur-Bebauungsplan für sämtliche Wohnbauten Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-24° vor, wobei für Nebengebäude (Garagen etc.) keine bestimmte Dachform festgelegt wurde. Zudem wurde ein Dachüberstand von 30-50 cm im Schemaschnitt vorgegeben.

Diese Festsetzung bleibt grundsätzlich beibehalten, wobei die zulässige Dachneigung auf 27° und der maximale Dachüberstand auf 1 m erhöht wird, was in einem ortstypischen Bereich liegt.

Des Weiteren werden auch Dachflächenfenster, die aus der Dachfläche heraustreten, sowie Dachaufbauten wie z.B. Gauben oder Quergiebel zugelassen. Eine Einschränkung bzgl. der Anzahl und der Art der Dachaufbauten wird nicht getroffen. Bereits in der näheren Bebauung befinden sich etliche Dachaufbauten jeglicher Art und Größe, sodass die Festsetzung städtebaulich vertretbar ist.

Zudem werden für eingeschossige Anbauten (z.B. Erker, Wintergärten) abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen, sodass z.B. die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Pultdach ermöglicht wird.

Für Garagen-/Nebengebäude wird nach wie vor keine bestimmte Dachform vorgegeben, sondern lediglich die max. zulässige Dachneigung auf 27° beschränkt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass keine zu steilen, ortsunüblichen Dachneigungen der Nebengebäude entstehen.

Die Firstrichtungen werden entsprechend der Gebäudelängsrichtung festgesetzt.

2.5 Wohneinheiten

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für den geplante Neubau wird mit max. 1 festgesetzt. Für das bestehende Gebäude im nördlichen Bereich des Grundstückes (Friedrich-Jahn-Str. 41 und 41 A) werden max. 3 Wohneinheiten 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 entsprechend der seit Februar 2008 im Bereich des Marktes Bruckmühl geltenden Stellplatzsatzung festgelegt. 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.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.7 Nebenanlagen / Terrassenüberdachungen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 12 m² sowie Terrassenüberdachungen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierdurch wird die Errichtung von Gartenhäuschen etc. zugelassen sowie die Möglichkeit gegeben, Terrassen, welche außerhalb der Baufenster liegen, zu überdachen.

2.8 Einfriedungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m, zulässig. Bezüglich des Materials sowie der Sockelausbildung werden keine Vorgaben getroffen.

Im Ur-Bebauungsplan wurden Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m, welche als Hanichelzäune auszuführen sind, wobei die senkrechten Zwischenpfosten hinter der durchgehenden Einzäunung zu setzen sind bzw. Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzungen, zugelassen. Um die Errichtung von Mauern, Sichtschutzzäunen usw. zu ermöglichen, werden Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,00 m zugelassen. Die bisherigen Einschränkungen bezüglich der Ausführung (Hanichelzäune, Maschendrahtzäune) werden nicht mehr festgesetzt, um somit Einfriedungen beliebigen Materials (z.B. Steinmauern) zu ermöglichen.

Da gem. der Bayerischen Bauordnung, Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2,00 m grundsätzlich verfahrensfrei sind, ist die Festsetzung angemessen.

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 Anzahl der Wohneinheiten sowie der Baufläche, 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 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen ist. Der vorhandene Baumbestand ist hierbei 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 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, Installations-durchführungen 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.
- 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).
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände 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.
- 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 Wohngebiet, welches nachverdichtet wird. Aufgrund der planungsrechtlichen Zulassung eines zusätzlichen Wohngebäudes und die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit im bestehenden Gebäude 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 Gebietes handelt.

Entwurf in der Fassung vom 12.03.2020

Bruckmühl,
Markt Bruckmühl

R. Richter
1. Bürgermeister

