

# **GEMEINDE BRANNENBURG**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

## **5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.21**

**"AM MÜLLNERWEG"**

des Bebauungsplans "AM MÜLLNERWEG" im Bereich  
des Grundstückes Müllnerweg 6, Fl.Nr. 1470/3, der  
Gemarkung Degerndorf am Inn

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN DER INNENENTWICKLUNG  
gemäß §13a BauGB)

### **BEGRÜNDUNG**

Entwurf: 14.01.2025

Planung:

Dipl. Ing. (FH) Innenarchitektin

Susanne Wittwer

Am Rain 6

83131 Nußdorf am Inn

susanne.wittwer@raum-perspektiven.de

## **Änderung:**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Müllnerweg" wird auf Antrag des Grundstückseigentümers die Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes Flurnr. 1470/3 der Gemarkung Degerndorf geändert.

Gemäß einer innerörtlichen Nachverdichtung und Wohnraumgewinnung wird der Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt.

Es ergeben sich folgende Änderungen:

Erweiterung der Baugrenzen, für die Vergrößerung des Wohnraumes im Erdgeschoss, Schaffung einer weiteren Wohneinheit für eine zusätzliche Bebauung für ein Einfamilienhaus und Bau einer Dachgaube für den Ausbau und Nutzung des Dachgeschosses.

## **Begründung:**

Das Grundstück Flurnummer 1470/3 ist zurzeit mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaut.

Da Wohnraum immer teurer wird soll das Erdgeschoss mit einem Wintergarten, als Wohnküche erweitert werden. Für den Ausbau und Nutzung des Dachgeschosses für eine weitere Wohneinheit, soll eine Dachgaube gebaut werden.

Durch die Größe des Grundstückes von 1090 m<sup>2</sup> soll ein weiteres Baufenster geschaffen werden.

Die Nachverdichtung auf einem bereits bestehenden Grundstück minimiert den Flächenverbrauch und trägt zur effizienten Nutzung bei.

Die Integration einer weiteren Wohneinheit und Schaffung eines weiteren Baufensters auf dem Grundstück ermöglicht zudem eine sinnvolle und ressourcenschonende Nutzung von bereits vorhandener Infrastruktur, wie beispielsweise Versorgungsleitungen und Verkehrswege.

Die Abstandsflächen werden berücksichtigt und sind ausreichend. Der Platz für die benötigten Stellplätze ist ausreichend vorhanden.

Der Orientierungswert (GRZ 0,4) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) wird gem. § 17 BauNVO, dessen Wert nach §19 Abs. 4 BauNVO nochmals um 50% überschritten werden kann (GRZ 0,6) wird berücksichtigt.

Dabei soll am Bestandsgebäude ein Anbau für einen Wintergarten mit 34,74 m<sup>2</sup> entstehen und ein neues Baufenster im Südwesten des Grundstückes mit einer Grundfläche von 123,28 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche für Terrassen und Balkone werden je Gebäude auf 25 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Einfahrt mit den Stellplätzen ist bereits im Bestand mit einer Fläche von 141 m<sup>2</sup> und die Garage mit Unterstand mit einer Fläche von 64,75 m<sup>2</sup> vorhanden.

Die Gehwege für den Bestand mit dem weiteren Baufenster wurden mit 84 m<sup>2</sup> festgelegt.

Das Änderungsverfahren erfolgt auf Antrag des Grundstückseigentümers.

## **Änderungsverfahren:**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Müllnerweg" wird mit Bezug auf einer innerörtlichen Nachverdichtung und Wohnraumgewinnung, der Antrag auf Bebauungsplanänderung und zur Erweiterung des vorhandenen Baubestands gestellt. Die Bebauungsplanänderung wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Vorschriften des §13a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB werden eingehalten. Die Grundzüge der rechtskräftigen Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Müllnerweg“ werden eingehalten.

Dem Landratsamt Rosenheim als berührter Träger öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gleichzeitig wird eine öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Brannenburg, den 14.01.2025

Matthias Jokisch  
Erster Bürgermeister