

GEMEINDE BRANNENBURG

LANDKREIS ROSENHEIM

**101. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR.2**

"GMAIN-WEIDACH-DREIGARTENFELD"

des Bebauungsplans "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld"
im Bereich des Grundstückes Leiblstraße 23, Fl.Nr. 302/3, der
Gemarkung Degerndorf am Inn

**(VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN
nach §13 BauGB)**

BEGRÜNDUNG

Entwurf: 13.05.2025

Planung:
Dipl. Ing. (FH) Innenarchitektin
Susanne Wittwer
Am Rain 6
83131 Nußdorf am Inn
susanne.wittwer@raum-perspektiven.de

1.0 Anlass und Erforderlichkeit:

Das Grundstück Flur Nr. 302/3, Gemarkung Degerndorf liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“, letztmalig in diesem Bereich überplant durch die 96. Änderung in der Fassung vom 13.12.2022, und ist im Flächennutzungsplan FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Das derzeitige Baufenster umfasst die Errichtung einer zweigeschossigen Hausgruppe (Dreispänner). Das vorhandene Baurecht wurde bislang nicht genutzt.

Dem Bau- und Planungsausschuss liegt ein Antrag auf Neubau eines Wohngebäudes als Einzelgebäude mit mehreren Wohnungen vor. Das geplante Vorhaben entspricht in Bezug auf die Lage des Gebäudes und im Maß der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans. Aus diesem Grund wurde beantragt den Bebauungsplan Nr. 2 entsprechend vorliegendem Konzept zu ändern.

1.1 Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

In der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 101. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ betrifft das Grundstück Flur Nr. 302/3 der Gemarkung Degerndorf.

Das Grundstück befindet sich in der Leiblstraße 23.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 839 m².

3.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“, letztmalig in diesem Bereich überplant durch die 96. Änderung in der Fassung vom 13.12.2022, ist für den überplanten Bereich innerhalb eines Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO die Errichtung einer zweigeschossigen Hausgruppe (Dreispänner) zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der zulässigen Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit GRZ 0,4 begrenzt.

Nach Festsetzung der letzten Änderung des Bebauungsplans ist eine Wandhöhe gemäß §18 BauNVO mit 6,50 m zulässig. Für Hauptanlagen wurden gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Für Garagen sind auch Pultdächer und begrünte Flachdächer möglich.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück berücksichtigt.

3.1 Planung

Im überplanten Bereich befindet sich ein nicht ausgeschöpftes Baurecht zur Errichtung einer Hausgruppe (Dreispänner).

Das geplante Vorhaben erfordert eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung.

Um den Planungsspielraum zu erweitern, soll anstelle einer Hausgruppe ein Einzelhaus mit mehreren Wohneinheiten geschaffen werden, dies erfordert eine geringfügige Erweiterung und Änderung des Baufensters.

Die geplante Änderung bietet die Möglichkeit, den städtebaulichen Rahmen flexibler zu gestalten und somit den Anforderungen an modernen Wohnraum besser gerecht zu werden. Eine individuelle Nutzung verschiedener Wohneinheiten ist dadurch möglich.

Insgesamt handelt es sich bei den geplanten Maßnahmen um eine maßvolle Nachverdichtung im Umfeld der bestehenden Bebauung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse, sowie ein gesundes Wohnumfeld werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Entwicklungsspielräume auf dem Baugrundstück sind z. B. durch Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen begrenzt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 101. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ umfasst eine Fläche von insgesamt 839 m². Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ) gemäß §19 Abs.1 BauNVO beträgt für das Baugrundstück GRZ 0,4.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ einschließlich bisheriger Änderungen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf den Festsetzungen der bisherigen Bauleitplanung. Im Folgenden werden lediglich inhaltlich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorhandenen Prägung des Gebiets und analog der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GRZ und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Ortsbild findet nicht statt.

Höchstzulässige Grundfläche GR

Für das Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet) wird in Berücksichtigung des geplanten Vorhabens und der umgebenden Bebauung die zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Die GRZ unterschreitet die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Bau NVO.

Wandhöhe WH

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Das Maß der zulässigen Wandhöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Im Sinne einer an die vorhandenen Gegebenheiten und einer an die vorhandene Topografie angepassten Bauweise wird der Höhenbezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK FFB. EG in m ü. NHN als Höchstmaß festgesetzt. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

4.3 Anzahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung auf drei Wohneinheiten ermöglicht eine effiziente Nutzung des verfügbaren Raums, ohne die Infrastruktur zu belasten. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze und die Schaffung ausreichender Grünflächen werden dadurch berücksichtigt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Planungsgebiet wird der rechtskräftige Bebauungsplan vollumfänglich ersetzt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen sowie die geplante Ordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen und Anbauelementen, wie z.B. Erker, Vordächer etc. kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Im Sinne eines Planungsspielraums werden zudem Baugrenzen ausschließlich für Terrassen mit Terrassenüberdachung und regionaltypische Balkone definiert.

Erforderliche Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefe gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag die gültige Satzung der Gemeinde Brannenburg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe bzw. die BayBO für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag keine wirksame Abstandsflächensatzung der Gemeinde Brannenburg besteht.

4.5 Flächen für Nebenanlagen und für den ruhenden Verkehr: Garagen Stellplätze

Es gilt die Satzung der Gemeinde Brannenburg über die Herstellung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen (Stellplatz und Garagensatzung) vom 29.01.2019. Die Stellplätze sollen entlang der Leiblstraße errichtet werden, um die überbaubaren Flächen für lange Zufahrtswege zu minimieren.

4.6 Bauliche Festsetzungen

Zur Unterstützung einer Wohnraumgewinnung durch ein ausgebautes Dachgeschoss und in Berücksichtigung mehrere Bezugsfälle in der näheren Umgebung des Baugrundstücks wird die Errichtung von Zwerch- und Quergiebel in begrenztem Maß zugelassen.

Für Hauptanlagen wurden gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Für Garagen und untergeordnete Dächer sind auch Pultdächer und begrünte Flachdächer möglich.

4.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung wird zudem ein Mindestpflanzgebot für Laub- und Obstbäume getroffen.

Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind allgemein zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, verbindlich heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen.

4.8 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen.

5.0 Auswirkungen der Planung

Vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich vollumfänglich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ einschließlich bisheriger Änderungen.

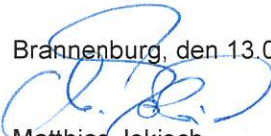
Die vorliegende Änderungsplanung basiert auf den maßgeblichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Maß der baulichen Nutzung und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen werden verändert, um den Planungsspielraum zu erweitern. Anpassung an die topografischen Verhältnisse vor Ort wird angestrebt. Weitere Änderungen und Ergänzungen wie z.B. Vorgaben für versickerungsfähige Ausbildung von Stellplatzbelägen und Vorgaben zur grünordnerischen Entwicklung lassen auf positive Auswirkungen auf die Umweltbelange schließen.

Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Das Erscheinung- und Ortsbild wird sich durch vorliegende Planung nur geringfügig verändert. Durch die Begrenzung der Wandhöhe und Ordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen ist davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben in die bebaute Umgebung einfügt.

Brannenburg, den 13.05.2025


Matthias Jokisch
Erster Bürgermeister

