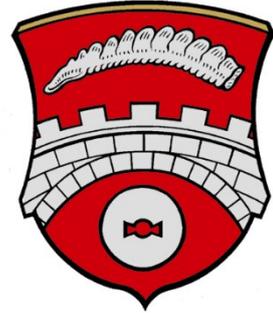


# Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim



## Begründung zur 44. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 „Götting-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

Stand: 06.06.2024

Plangebiet: Fl.Nr. 167/t., Gemarkung Götting

Bisher für den Änderungsbereich gültiger  
Bebauungsplan samt Änderungen:

- Ur-Bebauungsplan vom 25.06.1991
- keine Änderungen

## 1. Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück Fl.Nr. 167/t. der Gemarkung Götting befindet sich östlich der Schul- und nördlich der Weidacher Straße und ist mit der Grundschule bebaut. Das Teilgrundstück Fl.Nr. 167/t. hat eine Fläche von 2.261 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Götting-Nord“, der seit seiner Bekanntmachung am 25.06.1991 in Kraft ist und im Bereich des Grundstücks nicht geändert wurde. Im Ur-Bebauungsplan wurden die Baugrenzen entsprechend des bereits existierenden Schulgebäudes sowie zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Festlegung einer Grundfläche bzw. Grundflächenzahl erfolgte im Ur-Bebauungsplan nicht. Die Fläche wurde als Fläche für Gemeinbedarf - Schule festgesetzt.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 27.07.2023 wurde die Machbarkeitsstudie „Raumbedarf für Ganztagsbetreuung“ behandelt und zur Umsetzung die Erweiterung der Grundschule Götting gebilligt. Auf der Südseite des bestehenden Schulhauses soll ein Anbau errichtet werden, um den Raumbedarf für die Ganztagesbetreuung abbilden zu können.

In der Sitzung des Marktausschusses vom 06.06.2024 wurde der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 44. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet „Götting-Nord“ im Bereich der Fl.Nr. 167/t., 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 eines Anbaues zur Betreuung der Schüler in der offenen Ganztageschule ermöglicht werden, auf die die Eltern ab September 2026 einen gesetzlichen Anspruch haben. Es erfolgt eine Nachverdichtung des bestehenden Schulquartiers, um den durch die Ganztagsbetreuung ausgelösten zusätzlichen Platzbedarf decken zu können. Durch die Zulassung einer dichteren Bebauung innerhalb eines bestehenden bebauten Gebietes wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung nachgekommen.

### Festsetzungen

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt als Fläche für Gemeinbedarf - Schule festgesetzt und wird gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht geändert.

#### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenfläche (GR) von max. 785 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Grundfläche ist nach einer Vorplanung erforderlich um den zusätzlich zum bereits bestehenden Schulgebäude notwendigen Anbau für die offene Ganztagesbetreuung schaffen zu können.

Die 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 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 bestehenden Bebauung durch das Schulhaus entspricht.

Zudem wird eine maximale Wandhöhe vom 8,35 m (gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche auf der Wandseite zur Schulstraße bis zum Schnittpunkt der traufseitigen

Außenwand mit der Dachhaut) festgesetzt. Diese Höhe weist bereits das bestehende Schulhaus auf, an dem der Anbau verwirklicht werden soll. Sie orientiert sich somit an der Bestandsbebauung. Die Festsetzung eines max. Kniestocks sowie der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens erfolgt nicht mehr. Die Gebäudehöhe ist durch die Festsetzungen der Wandhöhe sowie der Vollgeschosse in ausreichender Weise geregelt bzw. begrenzt. Durch den Verzicht der Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird eine hochwasserangepasste Bauweise erleichtert.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Für untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Anlieferungsplateau oder -rampe etc. wird eine geringfügige Überschreitung bis zu einer Tiefe von 3,50 Meter der Baugrenze zugelassen. Die Festsetzung dient zur Klarstellung der Festsetzung aus dem Ur-Bebauungsplan, dass unter geringfügigen Vorbauten auch ein Anlieferungsplateau bzw. -rampe subsumiert werden kann.

Nebenanlagen sowie offene Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

### 2.4 Dächer

Für das Schulgebäude wird keine bestimmte Dachform, Dachneigung und Eindeckung vorgegeben. Ebenso wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet. Dadurch soll ein größtmöglicher Spielraum zur planerischen Gestaltung des künftigen Gebäudes ermöglicht werden. Bei der Schule handelt es sich um ein öffentliches Gebäude, welches sich durch die architektonische Gestaltung von den umliegenden Gebäuden abheben darf, weshalb Festlegungen zur Dachausführung nicht erforderlich sind.

### 2.5 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. 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.

Für die zwei zu beseitigenden, im Ur-Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten, Lindenbäume wird im Änderungsbereich eine Ersatzpflanzung von 3 Bäumen festgesetzt. Maß und Art der Ersatzpflanzung richten sich nach der Festsetzung Ziffer 15 a) des Ur-Bebauungsplanes, welche besagt, dass als Art die Winterlinde sowie der Spitzahorn als Hochstamm mit einer Mindestpflanzgröße von 4 x verpflanzt und einem Stammumfang von 20 – 25 cm vorgegeben ist. Die weiteren Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes zur Grünordnung gelten unverändert fort.

## 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

- Der Bereich befindet sich im Wasserschutzgebiet für die Stadtwerke Rosenheim und Bad Aibling und der Stadt Kolbermoor sowie im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser Feldkirchen-Westerham/Bruckmühl/Bad Aibling.  
Bei der Planung und Bauausführung sind die diesbezüglichen Vorschriften zu beachten.
- Bei Starkregenereignissen ist eine Überflutung der Fläche durch wild abfließendes Wasser nicht vollständig auszuschließen. 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.
- 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.
- Evtl. 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 Schulgelände und Baugebiet, welches für die Ganztagesbetreuung nachverdichtet wird. Aufgrund der planungsrechtlichen Erweiterung der Baugrenze wird die Zulassung eines Anbaues für den zusätzlichen Raumbedarf für die Ganztagesbetreuung geschaffen, welcher für die Umsetzung des gesetzlichen Betreuungsanspruches der Eltern dringend benötigt wird. Der von den Grundschulern (1. – 4. Klasse) ausgehende Lärm ist als sozialadäquat hinzunehmen, weshalb auch im Bundesimmissionsschutzgesetz geregelt ist, dass Geräuscheinwirkungen, die von

Kindern hervorgerufen werden als keine schädliche Umwelteinwirkung gelten. Die geplante Nutzungsart entspricht der Fläche für Gemeinbedarf - Schule, sodass gegenüber dem derzeitigen Stand keine weiteren negative Auswirkungen für die Nachbarschaft zu befürchten sind. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu befürchten, da es sich lediglich um eine geringfügige bauliche Nachverdichtung des bestehenden Gebiets handelt. Für die zwei, im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens zu beseitigenden, Bäume erfolgt im Änderungsbereich eine Ersatzpflanzung mit drei Bäumen.

Bruckmühl,  
Markt Bruckmühl

R. Richter  
1. Bürgermeister

