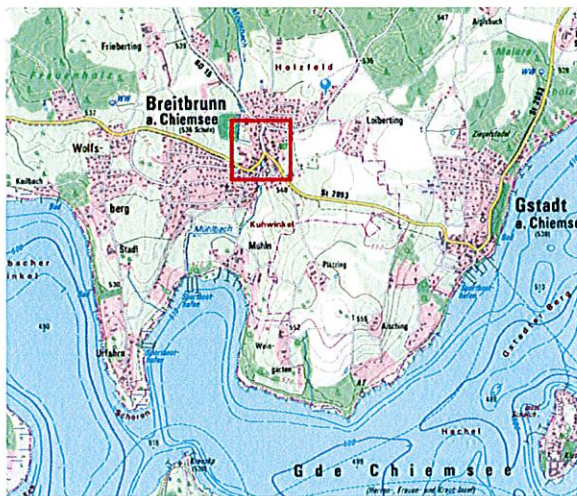


GEMEINDE BREITBRUNN AM CHIEMSEE

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS 16 „ORTSMITTE“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gem. § 10a Abs. 1 BauGB



Lageplan nach bayernviewer

Vorhabenträger: Gemeinde Breitbrunn,
Gollenshausener Str. 1, 83254 Breitbrunn a.Chiemsee

Entwurfsverfasser: Planung Kurz GbR,
Kirchenstr. 54c, 81675 München

Plandatum: 24.05.2022

Planungsanlass / Ziel der Planung

Es handelt sich um den gewachsenen Altortbereich mit der ortsbildprägenden grünen Ortsmitte - mit Bau- und Bodendenkmälern, den wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und dem zentralen Freibereich - von Breitbrunn. Hier findet sich eine Ortsstruktur, die vom Wohnen, Arbeiten und „dörflichem Leben“ geprägt ist. Großvolumige landwirtschaftliche Einfirstanlagen, dominante Gastwirtschaften, Handwerks- und Versorgungseinrichtungen, die zentral auf einem erhöhten Sporn stehenden Kirche, durchmischt mit dörflichen Wohn- und Freibereichen zeichnen dieses Kerngebiet aus.

Aber auch hier ist der Strukturwandel deutlich spürbar. Da es sich bei der Chiemseeregion um eine sehr begehrte Wohnlage handelt, sah der Gemeinderat die Notwendigkeit, dass mit Einzelfallentscheidungen im Rahmen des § 34 BauGB, die Sicherung der (noch bestehenden) Mischnutzung bzw. die Entwicklungsfähigkeit nicht erreicht werden kann, sondern es sukzessive zu einer Umwandlung in ein „Wohngebiet“ kommt, die dann wiederum weitere Konflikte nach sich ziehen würde.

Um die weitere Umstrukturierung möglichst konfliktfrei zu steuern und um die gemeindlichen Planungsziele – Erhalt der Mischnutzung / Erhalt der ortsbildprägenden grünen Ortsmitte mit der guten Durchwegung und den Gemeinbedarfseinrichtungen / Steuerung einer vertretbaren baulichen Umstrukturierung / Erhalt von dörflichen Freibereichen etc. - weiter verfolgen zu können, will die Gemeinde diesen Kernbereich verbindlich und abschließend mit der Neuaufstellung des B-Planes „Ortsmitte“ regeln.

Grundsätzliche Planungsalternativen

Keine, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt

Verfahrensablauf:

1. Aufstellungsbeschuß v. 12.06.2018
2. Info-Veranstaltung (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) in der ChiemseeHalle, am 22.07.2020
3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
 - > Beteiligung der Öffentlichkeit v. 10.09.2020 – 14.10.2020
 - > TÖB v. 26.08.20 – 15.10.2020
4. Auslegung und Behördenbeteiligung
 - > Beteiligung der Öffentlichkeit v. 20.05.2021 – 25.06.2021
 - > TÖB v. 11.05.21 – 25.06.2021
5. erneute Auslegung und Behördenbeteiligung
 - > Beteiligung der Öffentlichkeit v. 23.12.2021 – 04.02.2022
 - > TÖB v. 23.12.21 – 04.02.2022
6. Satzungsbeschuß v. 24.05.2022

1. Umweltbelange:

Es handelt sich hier um ein Innerorts-Bestandsgebiet, also um ein Vorhaben der Innenentwicklung, bei dem keine Ausgleichsregelung sowie (eigentlich) kein Umweltbericht erforderlich sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren wurde gewählt, um eine breite, mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung zu erreichen.

Das Areal ist bebaut und die Flächen sind genutzt. Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB.

Nach § 34 BauGB wären auch Entwicklungen möglich, die einen wesentlichen Eingriff in des Bestandsgrün ohne weitere Regelungsmöglichkeiten zur Folge hätten.

Der Altortbereich von Breitbrunn weist eine dorfgemäße Durchgrünung und Bepflanzung auf, die sich aus Groß- und Obstbäumen, Strauch- und Heckenstrukturen ergibt. Diese Bestandsbegrünung trägt wesentlich zur landschaftlichen Einbindung bei und übernimmt ökologische Funktionen im Naturhaushalt. Regelungen für eine Mindestdurchgrünung sowie Gehölzschutz bei Baumaßnahmen sind durch Festsetzungen geregelt.

Mit dem Städtebaulichen Konzept wurden enger gefasste Baufelder ausgewiesen um dörfliche Freireiche zu erhalten.

Der besonders schützenswerte Bereich der grünen Ortsmitte ist weitgehend im Gemeindebesitz, so dass hier vom Erhalt und der langfristigen Sicherung der identitätsstiftenden Situation ausgegangen werden kann. Die hierin liegende private Fläche, wurde mit Regelungen zum Schutz der ortsbildprägenden Situation belegt.

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass, wenn man dezidierte Baumerhaltungssatzungen erlässt bzw. Festsetzungen zum Erhalt der Bestandsbäume trifft, dies zu Fällungen der erhaltenswerten Bäume –vor Inkrafttreten der Satzung– führen könnte. Die Gemeinde setzt weiterhin auf ihre positiven Erfahrungen, dass die Eigentümer für eine ausreichende Durchgrünung Sorge tragen.

Planerische Einschränkung auf Grundlage des Bundes- oder des bayerischen Naturschutzgesetzes bestehen nicht.

Auswirkungen auf Boden und Wasserabfluss werden mit Festsetzungen zur Flächenversiegelung und Oberflächenwasserbehandlung minimiert. Grünordnerische Maßnahmen verbessern das Wohnumfeld und die Wechselbeziehungen der Lebensräume. Die Situierung der Baufenster nimmt die ursprünglich gewachsene Baustruktur auf, die eine Durchlässigkeit zum Ortsrand vorgibt. Damit kann auch die bestehende Wasserzügigkeit im Gebiet erhalten werden. Die Sicherung der „grünen Ortsmitte“ leistet einen Beitrag zum Schutz der Kultur- und Sachgüter; das Bodendenkmal (mit Umgriff) sowie die Baudenkmäler (mit dem Nahebereich) sind darüber hinaus durch das Bay. Denkmalschutzgesetz zusätzlich gesichert.

Diese Regelungen im Zusammenhang mit bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen minimieren Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds. Klimatische Auswirkungen, aber auch Auswirkungen auf Boden und Wasserabfluss werden möglichst gering gehalten.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

2.a) Öffentlichkeitsbeteiligung

In der ChiemseeHalle fand am 22.07.2020 eine erste Info-Veranstaltung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans statt. Dazu wurden die betroffenen Bürger mit einem Anschreiben eingeladen.

Generell informierte die Gemeinde über öffentliche Aushänge / Anschreiben an der beteiligten/betroffenen Bürger / Veröffentlichung im Internet

Von Seiten der Bürger der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee wurden folgende Anregungen oder Bedenken zum Planungsvorhaben vorgebracht. (vgl. hierzu die entsprechenden Niederschriften des Gemeinderates).

- Wünsche zum Verschieben und Anpassen von Bauräumen, Einwendungen zu Tiefgarage und Stellplatzlösungen, Kritik am Geh- Fahr- und Leitungsrecht / zur Gebietskategorie mit festgelegtem Gewerbeanteil
- Wünsche nach Erhöhung des Baurechts / der Wohneinheiten
- Anpassungen zu den Baufenstergruppierungen
- Kritik am Urbanen Gebiet in Zusammenhang mit Lärmimmissionsrichtwert / Wertminderung bzw. Einschränkungen durch Festlegungen zur grünen Ortsmitte / Wunsch nach Heckenpflanzungen als Sichtschutz
- Forderung nach Anpassungen an Genehmigungsstand
- Auswirkungen von Tiefgaragen auf den Wasserhaushalt
- Hinweise zu zwischenzeitlich vorgenommenen privatrechtlichen Einigungen / Vereinbarungen
- Widerspruch gegen Duldung landwirtschaftl. Emissionen, Wunsch nach Aufständerungsmöglichkeit für Solar- u. Photovoltaikanlagen, Wunsch nach Erhöhung der zulässigen Wandhöhe

2.b) Behördenbeteiligung

Von Seiten der Behörden wurden planungs- und baurechtlich relevante Aspekte geäußert, die vom Gemeinderat einzeln geprüft und abgewogen wurden. Vorgebrachte Bedenken konnten verfahrensrechtlich ausgeräumt werden. Folgende relevante Prüfvermerke wurden eingearbeitet:

- Hinweis auf Lage im „wassersensiblen Gebiet“
- Einwände aus landwirtschaftlicher Sicht bzgl. der zukünftigen Gebietskategorie MU
- Hinweis zum Erhalt und der Entwicklungsfähigkeit von Handwerksbetrieben
- Nachfolgeregelung bei Aufgabe der Landwirtschaft zu unspezifisch
- Aufnahme von Baugrenzen für kirchliche Einrichtungen
- Klarstellung der Regelung zu Wohneinheitenbeschränkung (i.V.m. Baufenstergruppen)
- Baugrenzen an Straßenbegrenzungslinie ⇔ prägende Bedeutung o. städtebauliche Verbesserung für die Zukunft?
- Präzisierungsvorschläge zu Festsetzungen und Hinweisen / Wandhöhen bei Bestandsgebäuden
- Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals in der Ortsmitte bzw. Hinweis, dass dieser Kernbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler, Siedlungsspuren enthalten wird.

- Hinweis zum Denkmalschutz bzw. Beteiligung der Behörde auch im Nahbereich v. Denkmälern
- Darstellung von Sichtdreiecken / Hinweise zum Umgang mit Oberflächenwasser u. Lärmemissionen
- Darstellung des (verrohrten) Mühlbachs und Darstellung der Gefahr durch Starkregenereignisse in der Begründung / Oberflächenwassereintrag aus der Umgebung
- Anmerkungen zur Gebietskategorie
- Hinweis zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
- Hinweise zum Baumerhalt / Regelungen zu Neupflanzungen / weitergehende Festsetzungen zur grünen Ortsmitte / Prüfen der Möglichkeiten zur Bachöffnung
- Festsetzungen zum Objektschutz aus Wasserwirtschaftlicher Sicht
- Duldungshinweis zu Geräuschemissionen der Pfarrkirche
- Hinweise zum Brandschutz
- Regelung zu den Bestandshöhen bei „Untergang“ eines Gebäudes

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, das v.a. in seiner gemischten Nutzung und deren Entwicklungsfähigkeit gesichert werden soll, war hierzu keine Abwägung erforderlich.

Abwägung zum Bodenschutz:

Die Gemeinde nimmt diesen Belang sehr ernst, indem sie Innentwicklung vorantreibt und regelt. Weiterhin wurde aber ebenfalls erkannt, dass sich im Baugebiet „Ortsmitte“ durch Nachverdichtungen Situationen ergeben haben, die die städtebauliche Ordnung unterlaufen, Konflikte hervorriefen bzw. den Zielen der Gemeindeentwicklung entgegenliefen.

So wurde eine Obergrenze für die Versiegelung/Bebauung getroffen und Regelungen zur Begrenzung von Flächenversiegelungen.

Der Erhalt, der Schutz und die Weiterentwicklung der Durchgrünung bzw. zum Erhalt von dörflichen Grünbereichen wurde geregelt.

Abwägung zum Orts- u. Landschaftsbild:

Die Gemeinde trifft verbindliche Festsetzungen zum Erhalt des Landschaftsbildes, in dem sie sich weiterhin

- für die offene Bauweise ausspricht / prägende Gebäudestellungen festschreibt / den Bestand prägender Strukturen sichert
- die Höhenentwicklung der Bebauung regelt / Festlegungen zur Dachausbildung vornimmt
- Regelungen zum weitgehenden Erhalt des Bestandsgeländes um ein harmonisches Einfügen baulicher Ergänzungen zu erreichen
- den Erhalt der „Mischnutzungsstrukturen“ als übergeordnetes Planungsziel benennt
- die grüne Ortsmitte sichert

Abwägung zum Artenschutz:

Hierzu wurden Hinweise zum Erhalt von Bestandsbäumen aufgenommen. Weiterhin wird hingewiesen, dass unvermeidbaren Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (entsprechend der gesetzl. Regelungen) möglich sind. Bei Rodung von Höhlenbäumen oder Abriss bzw. Umbau von Gebäuden, ist bei vermutetem Vorkommen geschützter Arten, eine fachliche Untersuchung durchzuführen.

Abwägung zur Gebietskategorie MU (Urbanes Gebiet)

mit Ziel des Erhalts und der zukunftsfähigen Weiterführung der gemischten Nutzung im Ortskern. Nur mit dieser relativ neuen Gebietskategorie kann in diesem ehemals dörflichen Kernbereich, der zwischenzeitlich von Umstrukturierungen bzw. dem Wegbrechen landwirtschaftlicher Nutzungen betroffen ist, verbindlich eine Regelung getroffen werden, die den Erhalt und die weitere Nutzungsmischung in diesem zentralen Bereich sichert. Das Urbane Gebiet erfordert keine gleichwertige bzw. gleichgewichtige Nutzungsmischung.

Das MI erschien nicht zielführend wegen des „gleichwertigen Nebeneinanders“ der beiden Nutzungsarten von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und andererseits wegen fehlender (zumindest unzureichender) Steuerungsmöglichkeiten im Baugenehmigungsverfahren. Die Gemeinde will einer sukzessiven Umwandlung in ein „Schlafdorf“ entgegenreten und damit gleichzeitig bestehende Einrichtungen (auch in ihrer Entwicklungsfähigkeit) sichern und zentrumsnahe Sportflächen aber auch Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Chiemseehalle) schützen.

Durch Bauanträge im Vorfeld und während der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich der dringende Handlungsbedarf (Vermeidung der Umwandlung in Richtung Wohngebiet) gezeigt.

Abwägung zur höheren zulässigen Lärmimmission im MU

Das MU unterscheidet sich nicht wesentlich durch die zulässigen Nutzungen von den sonstigen Mischgebieten. Die Immissionsquellen können sich qualitativ ggü. den bisherigen wenig unterscheiden, da auch hier, wie in allen Mischgebieten die Wohnnutzung nicht wesentlich gestört werden darf. Eine höhere Zulässigkeit der Lärmimmissionen mit max. 63 dB(A) ggü. den im MD oder MI zulässigen 60 dB(A) tagsüber (nachts gilt der gleiche Wert (45 dB(A)) wie in anderen Mischgebieten) ist dies aus Sicht der Gemeinde ggü. dem übergeordneten Ziel „Erhalt der Mischnutzung“ tolerierbar.

Abwägung zur Leistungsfähigkeit der Bestandserschließung (Verkehr und Infrastruktur):

Durch vorliegende Bauanträge ist aufgezeigt, dass sich die Wohneinheiten wesentlich erhöhen werden. Um diese Entwicklung – auch unter dem Aspekt der Leistbarkeit der bestehenden Infrastruktur – zu steuern, wird eine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen um damit auch eine Eingrenzung der Immissionen durch Ziel- u. Quellverkehr zu erreichen.

Regelung zur Begrenzung der Wohneinheiten wurden aber v.a. notwendig um die Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung v.a. auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr / Freihaltung von Rettungswegen aber auch bzgl. der Abwasser- u. Oberflächenwassersituation zu sichern.

Ohne einer Aufstellung des (Bestands-)Bebauungsplanes würden Bauvorhaben nach dem § 34 BauGB beurteilt. Damit sind Steuerungsmöglichkeiten zum Erhalt der Mischnutzung bzw. zur Begrenzung der Wohneinheiten nicht möglich.

Bei Durchführung der Planung kommt es kurz- bis mittelfristig zur Umgestaltung bzw. Weiterentwicklung des Plangebietes. Diese haben sich bereits im Vorfeld der Planung abgezeichnet und zur Überplanung des Ortskerns geführt. Mit der Planung werden die Baumöglichkeiten aus der Bestandssituation heraus verbindlich und umsetzbar geregelt. Zum Erhalt des Orts- u. Landschaftsbildes wurden Regelungen getroffen.

Für die Umweltbelange Boden, Oberflächenabfluss und Versickerung treten – in den noch unbebauten bzw. gering bebauten Bereichen- Eingriffswirkungen moderater bis mittlerer Intensität auf. Mit den vorgeschriebenen Regelungen zum Umgang mit dem Maß der baulichen Nutzung, dem Oberflächenwasser werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Durch die Regelungen für Bepflanzungen, Art der Einfriedung, Geländegestaltung und Höhenentwicklung wird der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes angemessen Rechnung getragen.

Planfertiger
München, den 27.06.2022



Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee
Breitbrunn, den 25. Juli 2022


.....
Anton Baumgartner
(1. Bürgermeister)