

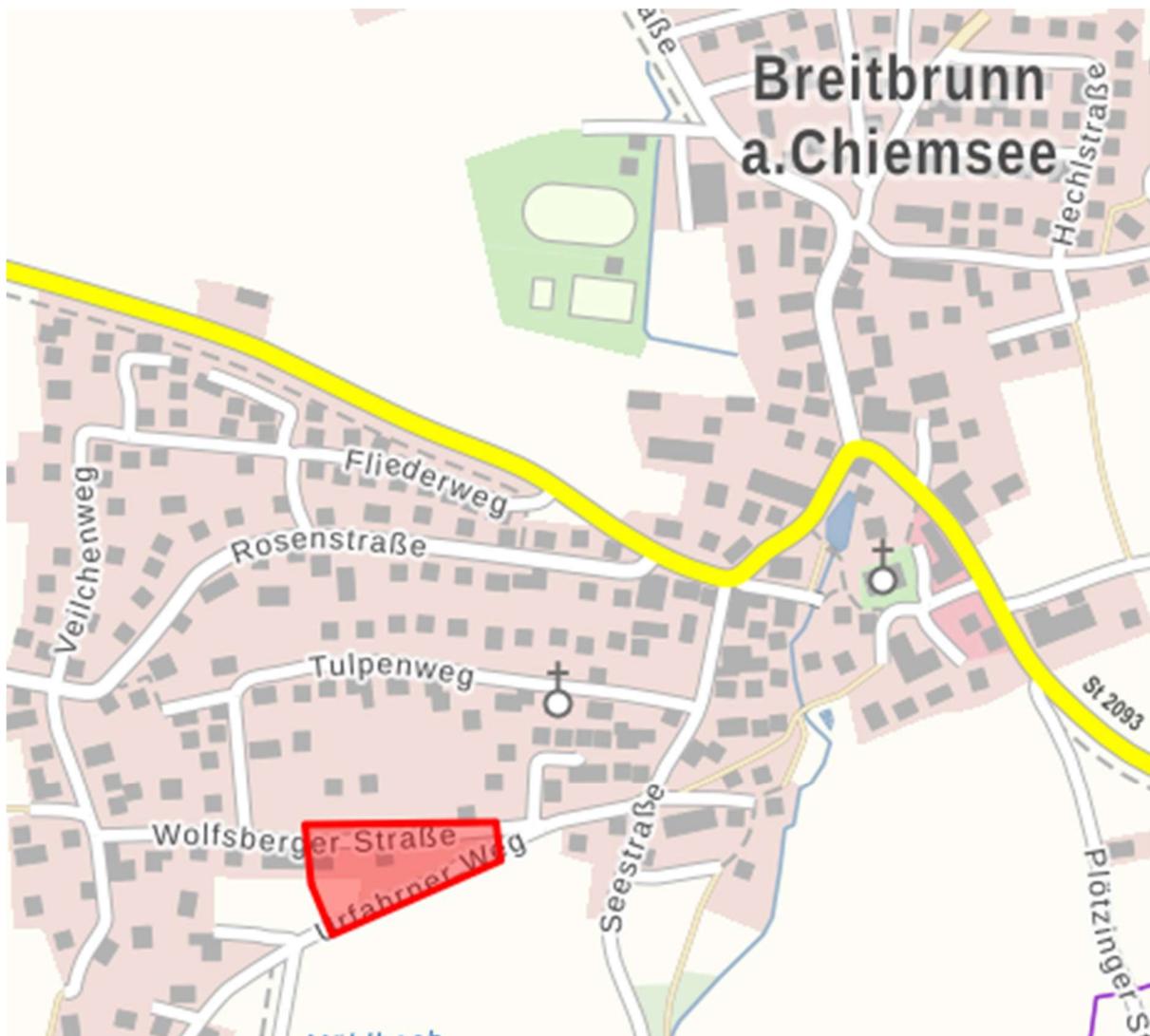


## Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee

# Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Breitbrunn West“ für die Grundstücke Fl.Nr. 277, 278/1, 311/3 und 311/14 mit Aufhebung des für diesen Bereich unwirksamen Bebauungspla- nes Nr. 6 „Urfahrner Weg“

## Begründung

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Breitbrunn a. Chiemsee und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 277, 278/1, 311/3 und 311/14 der Gemar-  
kung Breitbrunn a. Chiemsee.



Mit Urteil des Bay. Verwaltungsgerichts München vom 08.10.2019 wurde der im Jahr 1989 erlassene Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“, der auch die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Planbereiches umfasst, aus formellen Gründen für unwirksam erklärt. Infolge dieser Unwirksamkeit gilt wieder der Bebauungsplan Nr. 2 „Breitbrunn-West“ aus dem Jahr 1967, da dieser weder formell noch materiell unwirksam ist, auch nicht durch den Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 ausdrücklich aufgehoben wurde und auch den vorliegenden Geltungsbereich umfasst. Die formelle Wirksamkeit dieses Bebauungsplanes wurde vom Bay. Verwaltungsgericht München auch bestätigt, da die erforderlichen Verfahrensschritte des maßgeblichen BBauG vom 23.06.1960 für die Beurteilung der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 2 ordnungsgemäß durchgeführt wurden.

Es ist zeitnah beabsichtigt, den Geltungsbereich des vom Gericht als unwirksam erkannten Bebauungsplan Nr. 6 einschließlich seiner später erfolgten Änderungen im Rahmen einer Gesamtplanung zu überarbeiten, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 aus dem Jahr 1967 nicht mehr zeitgemäß sind und auch nicht mehr den Anforderungen an modernes, ökologisches und neuzeitliches Bauen entsprechen. Im Zuge dessen wird auch die Möglichkeit einer dem Grundsatz der Landesentwicklung entsprechenden Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geprüft.

Aufgrund der aktuellen Bauabsicht eines Grundstückseigentümers zur zeitnahen Deckung des Wohnraumbedarfs auf dem Grundstück Fl.Nr. 278/1 wird der nun überplante Geltungsbereich vorgezogen.

Im Rahmen des vorgenannten Gerichtsverfahrens wurde zu einem eingereichten Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Fl.Nr. 311/14 vom Bay. Verwaltungsgericht München im Urteil trotz fehlendem Bauraum im Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1967 dennoch ein Baurecht anerkannt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Das zuletzt mit Vorbescheid vom 04.05.2021 genehmigte Vorhaben wird daher im Planbereich entsprechend aufgenommen. Die Baugrenze wurde etwas nach Osten verschoben, damit ein Erhalt der vorhandenen Gehölze möglich wird. Dadurch wird das festgestellte Baurecht durch diese Änderung bauplanungsrechtlich gesichert.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 277 und 278/1 wurde im Bebauungsplan Nr. 2 „Breitbrunn West“ das Baufenster mittig auf die Grundstücksgrenze gesetzt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist diese Bebauung jedoch nicht umsetzbar. Daher wird das Baufenster vollständig auf das Grundstück Fl.Nr. 278/1 verschoben. Dadurch entfällt zwar das bislang gegebene, geringe Baurecht auf dem Grundstück Fl.Nr. 277, jedoch wird im Rahmen der oben genannten Gesamtplanung eine mögliche Nachverdichtung auch für dieses Grundstück eingehend geprüft.

Die neuen Baufenster orientieren sich an der städtebaulichen Ordnung des bestehenden Bebauungsplanes und fügen sich von Größe und Lage her harmonisch in das umliegende Wohngebiet ein.

Die technische Infrastruktur in der Umgebung der betroffenen Grundstücke ist ausreichend, um die zusätzlichen Anforderungen durch die neuen Gebäude zu bewältigen. Die anfallenden Schmutzwässer werden über die gemeindliche Kanalisation der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Chiemsee zugeführt. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt (Trennsystem). Die Trinkwasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgers. Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises übernommen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt, so dass die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (vereinfachtes Verfahren).

Breitbrunn a. Chiemsee, den \_\_\_\_\_

---

Anton Baumgartner  
Erster Bürgermeister