



Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg“

Bereich:
Urfahrner Weg/ Dahlienweg/
Wolfsberger Str. Süd

Begründung

vom 21.03.2025

zum Entwurf vom 20.02.2025
in der Fassung vom 09.12.2025

F&F

Städtebau

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Grünplanung

Dipl. Ing. Robert Haidacher
Landschaftsarchitekt
Chiemseestr. 20
83022 Rosenheim

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Ziele der Änderungsplanung
3. Zusätzliche Planungsparameter
4. Berührte gemeindliche Planungen
5. Planungsbereich
6. Festsetzungen
7. Örtliche Bauvorschriften
8. Hinweise
9. Grünplanerische Hinweise
10. Änderungsbilanz
11. Umweltbelange
12. Auswirkungen

Quellenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

1. Vorbemerkung

Für den Planungsbereich „Urfahrner Weg“ sowie die anschließend nördlich angrenzende Fläche wurde ursprünglich der Bebauungsplan Nr. 2 „Breitbrunn West“ (1967) erstellt, der eine Bebauung in dem damals großteils noch unbebauten Gebiet ordnen sollte. Für den südlichen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches wurde dieser durch den Bpl. Nr. 6 „Urfahrner Weg“ (1989) ersetzt. Mitte/ Ende der 90er Jahre wurde dieser Bebauungsplan Nr. 6 viermal geändert, sowie im Westen erweitert. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“ (1989) wurde allerdings 2019 gerichtlich für ungültig erklärt, womit planungsrechtlich wieder die Urfassung Bpl. Nr. 2 „Breitbrunn West“ von 1967 gilt. Diese Urplanung wird jedoch weder der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung noch aktuellen Planungsgrundsätzen gerecht.

In seiner Sitzung am 08.04.2025 hat der Gemeinderat deshalb eine Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg“ im Bereich des ehemaligen Bebauungsplan „Urfahrner Weg“ (1989) inkl. seiner bisherigen Erweiterungsflächen beschlossen, um die bislang noch unbebauten Grundstücke sowie die zur Erweiterung von Bestandsgebäuden anstehenden Bereiche zwischen Wolfsberger Str. und Urfahrner Weg sowie westlich des Dahlienwegs neu zu ordnen.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung
- aus dem planungsrechtlichen Ziel einer Planung entsprechend den Forderungen der Raumplanung, den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und aktuellen gesetzlichen Vorgaben.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, weil keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, weil keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000 Gebiet) und weil es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wird abgesehen.

Eine Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB wird nicht durchgeführt.

2. Ziele

- Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung entsprechend Gebietscharakter unter Einschluss von Ferienwohnungen
- Erhöhung der baulichen Nutzungsgrenzen (Grundflächen, Gebäudehöhen, Anzahl der Wohnungen)
- Beibehaltung der offenen Bauweise
- Vergrößerung der Bauräume unter Berücksichtigung der Grundflächen z.B. von Terrassen, Balkonen, Standgauben, Außentreppen
- Festschreibung und Erweiterung von Bauräumen für Garagen unter Berücksichtigung von einzelnen unterirdischen/ hangintegrierten Garagen und Nebenanlagen
- Festschreibung der bestehenden Straßenverkehrsflächen
- Festschreibung und Fortschreibung von bestehender Streuobstwiesen aus früheren Bebauungsplanänderungen/ begrünten Flächen/ ortsbildprägenden Bäumen und Gehölzstrukturen
- Festschreibung von Gebäudeschutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen
- Reduzierung der Örtlichen Bauvorschriften
- Redaktionelle Reduzierung der Hinweise
- Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 2 „Breitbrunn West“ (1967) sowie des für ungültig erklärten Bebauungsplanes Nr. 6 „Urfahrner Weg“ (1989) mit allen bisherigen Änderungen und Erweiterungen innerhalb des Geltungsbereiches durch die Neufassung

3. Zusätzliche Planungsparameter

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2, BauGB § 1(5)3)
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (LEP 3.2, BauGB § 1a(2)1)
- Ortsrandbegrünung (RP18 BI 2.1)

4. Berührte gemeindliche Planungen

- Flächennutzungsplan Breitbrunn am Chiemsee mit integriertem Landschaftsplan/ Dipl. Ing. E. u. K. Wiesner und Walter Stadelmann/ 1989

Der FNP stellt aufgrund seines Alters und der fortgeschrittenen Entwicklung der Gemeinde nicht mehr die aktuell beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar.

- Bebauungsplan Nr. 2 „Breitbrunn West“/ Architekt Fritz Düll/ 1967
- Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“/ Ing. Knut Stolte/ 1989/ 2019 aufgehoben
- Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“/ 1. Änderung/ ?/ 1995/ in Folge aufgehoben
- Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“/ 2. Änderung/ ?/ 1996/ in Folge aufgehoben
- Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“/ 3. Änderung/ ?/ 1997/ in Folge aufgehoben
- Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“/ 4. Änderung/ ?/ 1997/ in Folge aufgehoben
- Bebauungsplan Nr. 2 „Breitbrunn West“/ Änderung/ Plan+Statik Wörndl/ 2024
- Stellplatz- und Einfriedungssatzung der Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee vom 12.08.2025
- Satzung über abweichende Abstandsflächentiefe der Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee vom 10.02.2021

5. Planungsbereich

- Lage im Ort/ Umfeld:

Die Gemeinde Breitbrunn ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee (Gemeinden Breitbrunn a. Chiemsee, Gstadt a. Chiemsee und Chiemsee) und besteht aus 20 Gemeinde- und Siedlungsteilen.

Das Plangebiet befindet im Süden des Hauptortes Breitbrunn mit einem Abstand zum Chiemsee von ca. 250 bis ca. 450 m.

Folgende Schutzgebiete berühren das Gemeindegebiet:

- Naturschutzgebiet Eggstätt-Hemhofer Seenplatte (NSG-00154.01)
- Landschaftsschutzgebiet Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein („Chiemsee-Schutzverordnung“ LSG-00396.01)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Chiemsee (8140-372)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seon (8040-371)

- Plangebiet:

Das Plangebiet erstreckt sich von der Wolfsberger Straße bis zum Urfahrner Weg. Es beinhaltet zusätzliche, bebaute Erweiterungsflächen östlich des Urfahrner Weges und westlich des Dahlienweges. Der Umgriff entspricht weitgehend dem Urbebauungsplan Nr. 2 „Breitbrunn West“ (1967) und dem aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“ (1989) mit seinen Änderungen und Erweiterungen. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Allerdings besteht Erweiterungsbedarf an Bestandsgebäuden auf den großen Einzelgrundstücken sowie Baupotenzial auf den wenigen, noch unbebauten Grundstücken bzw. auf übergroßen Grundstücken (Nachverdichtung).

Die Bebauung besteht aus 1½- bis 2- stöckigen Einzelhäusern, hauptsächlich mit Satteldächern. Aufgrund von Hanglagen sind z.T. Kellergeschosse teilweise sichtbar.

- Grünstruktur:

Das Baugebiet ist durchgrünt. Randbegrünungen zum Außenbereich sind z.T. vorhanden, desgleichen eine begleitende Straßenbegrünung.

Am Abzweig des Urfahrner Weges von der Wolfsberger Str. existiert eine kleine, gemeindliche Parkfläche mit Baumbestand.

Das Baugebiet grenzt mit seiner Südost- und seiner Westseite direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein“ als Landschaftsschutzgebiet „Chiemsee-Schutzverordnung“ (LSG-00396.01) an.

Zwischen der Bebauung südöstlich des Urfahrner Weges und dem Weg „Segelhafen“ liegt die Öko-kontoflächen ÖFK-Lfd.-Nr. 169677 der Gemeinde Breitbrunn sowie ein Retentionsbecken mit Überlauf in den Mühlbach.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegt das Biotop 8140-1119-000 „Quellhang südl. Wolfsberg“

- Infrastruktur:

Das Baugebiet ist über die bestehende Straßen ausreichend erschlossen. Z.T. liegen die bestehende Straßenverkehrsflächen auf Privatgrund (z.B. südlicher Teil des Urfahrner Wegs).

Im Zuge der Bauleitplanung verhandelt die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern zum Flächenerwerb. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Gebiet waren bereits Bestandteil vorhergehender Bebauungspläne.

In das Innere des Plangebiets führen vereinzelt (meist) private Stichstraßen von den peripheren Straßen. Der Dahlienweg ist an seinem südlichen Ende über einen Fußweg mit dem Weg nach Stadel verbunden.

- Technische Infrastruktur:

Das Baugebiet wird über Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle im Trennsystem entwässert. Wasserleitungen, Strom- und Medienleitungen sind im Straßennetz vorhanden.

- Denkmäler:

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Planungsbereich und im direkten Umgriff gem. Bayernatlas nicht kartiert.

- Altlasten:

Altlasten werden nicht erwartet.

- Topografie:

Das Gelände fällt von der Wolfsberger Str. nach Süden ca. 10 m und vom Dahlienweg nach Osten ca. 15 m ab.

- Geologie:

Geologische Einheit: Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän

Gesteine: Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet

- Gefährdungspotenzial Wasser:

Gemäß Bayernatlas liegt das Plangebiet innerhalb eines wassersensiblen Gebietes, aber außerhalb von hochwassergefährdeten Flächen.

Bei Starkregen oder Dauerregen besteht aufgrund der Hanglage die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser und damit verbundenen Überflutungen.

6. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA entsprechend Gebietscharakter.

Ausnahmsweise zulässig sein sollen Ferienwohnungen (Ferienregion Chiemsee). Allerdings wurde die Anzahl der Ferienwohnungen in Wohngebäuden begrenzt, um Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und einer Zweckentfremdung vorzubeugen (z. B. Anmietung bzw. Kauf einer Wohnung nur zum Zweck der Vermietung an Touristen).

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Größe, sowie Tankstellen aufgrund der Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung

- GR nach §19(2) BauNVO:

Das Maß der baulichen Nutzung nach §19(2) BauNVO im Bestand schwankt stark, aufgrund alter Baurechte und unterschiedlicher Grundstücksgrößen. Um es auf eine annähernd gleiche Grundlage zu bringen, wurden die Werte für jedes Grundstück einzeln ermittelt und daraus eine neue, zulässige Gebäudegrundfläche entwickelt. Dabei war eine Minderung der Grundfläche von zulässig errichteten Gebäuden auszuschließen (Anlage BA1).

Da die zulässige Grundfläche (GR) nach dem Hauptbaukörper berechnet und mit diesem Maß festgesetzt wurde, mussten Zusatzkontingente (GR+) für weitere Flächen der Hauptnutzung (Terrassen, Balkone, Standgauben, Außentreppen) zusätzlich festgesetzt werden. Die Zusatzkontingente wurden anhand dem, auf der Grundstücksfläche möglichen Wohnpotenzial ermittelt. Den Wohnungen wurden die Grundfläche für diese Bauteile zugeordnet (Terrassen 50 m², Balkone 20 m² / Standgauben

15 m², Außentreppe 12 m²) und diese dann in einem Summenmaß als Zusatzkontingent parzellenweise festgesetzt. Die zulässigen Größen von Terrassen wurde relativ hoch angesetzt, da die Mehrzahl der bestehenden Terrassen im Planungsgebiet dieses Maß bereits ausreizen bzw. z.T. bereits sogar schon überschreiten (genehmigte, bestehende Terrassen genießen Bestandsschutz).

Die Zusatzkontingente (GR+) sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazu gehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien in der Größe eindeutig definiert ist. Auch soll verhindert werden, dass für nachträgliche Terrassenüberdeckungen jeweils Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig werden.

Die zusätzliche Grundfläche für Außentreppen in definierter Größe wurde festgesetzt, um Mehrgenerationennutzungen der bestehenden Einfamilienhäuser mit jeweils einer abgeschlossenen Wohnung im EG und OG zu ermöglichen.

- GR nach § 19(4) BauNVO:

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19(4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu festgesetzt, da die 50% Überschreitungsregelung besonders bei niedrigen zulässigen Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert des Summenmaßes nach § 19(4) Satz 2 BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten und wurde anhand der zulässigen und zu erwartenden Bebauung an einzelnen (kleineren) Parzellen zeichnerisch (mit Luftbildabgleich) überprüft.

Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch Ersatzmaßnahmen minimiert (grünplanerische Festsetzungen).

- Wandhöhe:

Die zulässige Anzahl der Stockwerke wurde gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan (dort E+D und E+1) auf eine Wandhöhe WH ab Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

Für den Großteil der Parzellen wurde dabei eine Wandhöhe von 6,5 m zugelassen. Dies entspricht 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit niedrigen Kniestock.

Für den bestehenden Anbau auf Parzelle 8, Fl. Nr. 282 wurde eine reduzierte Wandhöhe von 3,0 m festgesetzt. Dies entspricht dem genehmigten Bestand. Für das Hauptgebäude wurde hingegen die Regel-Wandhöhe von 6,5 m zugelassen.

Aufgrund der Hanglage des bestehenden Gebäudes auf Parzelle 13, Fl. Nr. 279/2 wurde die zulässige Wandhöhe auf 5,0 m beschränkt. Als maßgebliche Höhenlage des Bezugspunktes wurde allerdings das hangaufwärts/ höher gelegene bestehende Erdgeschoss definiert. Das bestehende Kellergeschoss des Gebäudes liegt von Osten gesehen frei und wirkt als eigenes Vollgeschoss.

Die Wandhöhe für das Anwesen Parzelle 17, Fl. Nr. 280/2 wurde mit 7,0 m festgesetzt. Dies entspricht der Wandhöhe des genehmigten Bestandes.

- Höhenlage:

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich. Das Maß der zulässigen Höhenlage entspricht der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände, wurde jedoch entsprechend dem Standard bei städtebaulichen Planungen auf Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss hochgerechnet und festgesetzt (25+15 cm).

Im geneigten Hanggelände orientiert sich der festgesetzte Wert der Höhenlage an der Geländehöhe der höher gelegenen Hausseite. Der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser kann/ muss hier über eine Kombination aus Höhenlage und Gelände erfolgen. Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit gibt, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange, wurde die Höhenlage nicht zwingend, sondern nur als Höchstmaß festgesetzt. Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen und vom Höchstmaß abweichenden Höhenlagen hinzuweisen, wurde unter „Sonstige Festsetzungen“ eine Festsetzung zum Gebäudeschutz aufgenommen sowie entsprechende Anmerkungen im Hinweisteil.

- Wohnungen:

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wurde auf 4 Wohnungen erhöht. Dabei wurde die Anzahl der Ferienwohnungen auf 1 Ferienwohnung pro Wohngebäude begrenzt (siehe auch unter 01. Art der baulichen Nutzung)

3. Baugrenzen

Festgesetzt wurde analog zu der 2-Teilung der Grundflächen für Gebäude (GR) und die zusätzlichen Grundflächen (GR+) für Außenanlagen der Hauptnutzung (Terrassen) sowie Gebäudeteile der Hauptnutzung (Balkone, Standgauben, Außentreppe) eine 2-Teilung der Bauräume für eben diese Grundflächen. Mit dem Bauraum für Gebäude soll der Hauptbaukörper in seiner Lage weitgehend definiert sein. Mit der Festsetzung eines gesonderten Bauraums für Terrassen, Balkone, Standgauben und Außentreppe -die bei Wohnbauten zur Hauptnutzung zählen- wird die Gebäudelage unterstrichen. Bei größeren Baugrundstücken wurden die Baugrenzen großzügig gestaltet, um planerische Spielräume für die Objektplanung zu ermöglichen. Die Baugrenzen für den Hauptbaukörper halten mindestens 3 m Abstand zu den umgebenden Grundstücksgrenzen.

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- Garagen:

Die Bauräume/ Umgrenzungen für Garagen (geschlossene, offene Garagen (Carports)) wurden baukörperbezogen festgesetzt, solange sie nicht im Gebäudebauraum angeordnet werden können. Mit eigener Umgrenzung gesondert festgesetzt wurden unterirdische bzw. hangintegrierte Garagen.

- Stellplätze:

Die Anordnung von Stellplätzen soll der Objektplanung überlassen werden und wurde entsprechend allgemein zugelassen, nicht jedoch in Grünflächen und zu begrünenden Flächen.

- Nebenanlagen:

Um eine Massierung von Nebenanlagen am Grundstück zu verhindern, sollen diese nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen zulässig sein. Untergeordnete Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Holzlager, Spielgeräte o.ä. werden auf Wohngrundstücken in der Realität mit oder ohne Zulässigkeit errichtet. Um diese Praxis nicht zu kriminalisieren und eine Handhabe gegen Auswüchse zu haben, wurden entsprechende untergeordnete Nebenanlagen, die einer Wohnung direkt zugeordnet sind, in einer begrenzten Größe durch textliche Festsetzung außerhalb der Begrenzungen für zulässig erklärt, nicht jedoch innerhalb von festgesetzten zu begrünenden Flächen, festgesetzten Grünflächen und nicht in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie. Die Einschränkung wird begründet mit Wohnbedürfnissen der Anwohner (wohnklimatischer Wert und Erholungsfunktion in der Gartennutzung), des Klimaschutzes (Reduzierung der hydrologischen Last durch Minimierung von versiegelten, bebauten Flächen), der städtebaulichen Gestalt sowie dem baukulturellen Erhalt ortstypischer Grün- und Freiflächenstrukturen, hier: Vorgärten, Ortsrandeingrünung).

Für bereits genehmigte unterirdische Nebenanlagen (z.B. Hackschnitzelbunker) oder vorhandene Tiefgaragen wurden gesonderte Umgrenzungen für diese Nebenanlagen festgesetzt.

5. Straßenverkehrsflächen

gem. Bestand

Wohnwege erfordern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Freistaats Bayern. Hingewiesen wurde, dass bei Bauanträgen mit einer Erschließung über Wohnwege eine dinglichen Sicherung des Geh- und Fahrrechts nachzuweisen ist.

6. Grünflächen/ Pflanzflächen/ Einzelbäume

Der Bebauungsplan unterscheidet nach festsetzbaren Flächen für Begrünungen (öffentliche und private Grünflächen nach § 9(1)15 BauGB (Gemeininteresse), begrünte Flächen/ Pflanzflächen und § 9(1)25 BauGB (z.B. Erhalt bestehender ortsbildprägender Großbäume bzw. Pflanzungen mit städtebaulicher und ökologischer Wirkung), sowie entsprechenden (textliche) grünplanerischen Festsetzungen nach § 11(1)1 BNatSchG, die städtebauliche Ziele auf der örtlichen Ebene der begrünten Fläche konkretisieren. Zudem werden im Hinweisteil des Bebauungsplanes grünplanerischen Hinweise getroffen, die zwar in engem Zusammenhang mit dem Naturschutz stehen, aber nicht städtebaulich begründbar sind.

7. Grünplanerische Festsetzungen

Durch die grünplanerischen Festsetzungen sollen umweltschützenden Anforderungen (z.B. Artenschutz, Biodiversität), die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (z.B. wohnklimatischer Wert, Erholungsfunktion in der Freiflächnutzung), der Klimaschutz (z.B. Reduzierung der hydrologischen Last durch Minimierung von versiegelten Flächen), die städtebauliche Gestalt sowie der baukulturelle Erhalt (z.B. Erhalt und Weiterentwicklung der ortstypischen Grün- und Freiflächenstrukturen) und die Weiterentwicklung des Orts- und

Landschaftsbildes (z.B. Ortsrandeingrünung, Ortsrandeingrünung im LSG, Ortsdurchgrünung), Streuobstwiesen) gewährleistet werden. Städtebaulich bedeutend sind dabei die gemeindliche Parkfläche (A) als Bürgertreff, die Ortsrandbegrünung (1 und 1a) als Übergang zur freien Landschaft und in das Landschaftsschutzgebiet, die Quartiersdurchgrünung (2) zur Erhöhung der Siedlungsqualität und des Kleinklimas, die festgesetzten Streuobstwiesen (3) als private Grünflächen vorhergehender Bebauungspläne und gleichzeitig Randbegrünung zum Außenbereich (aufwertungs-bedürftig), sowie der Erhalt und die Pflanzung von Bäumen (Straßenbegleitgrün, markante Einzelbäume bzw. Baumgruppen). Begrünte Hausgärten sind im Quartier siedlungstypisch, verbessern das Kleinklima, reduzieren versiegelte Flächen, puffern Niederschlagswasser und führen es weiter dem Untergrund zu. Hecken sollen die Durchgrünung des Quartiers fördern und bauliche Anlagen der Einfriedung ersetzen. Wasserdurchlässige Decken und Pflaster sollen die Grundwasserbildung fördern und eine Flächenentwässerung über die gemeindlichen Regenwasserkanäle reduzieren sowie die entsprechenden Vorfluter entlasten.

8. Sonstige Festsetzungen

- Geltungsbereich nach Zielvorgabe:

Der Geltungsbereich umfasst weitestgehend die Flächen des Vorgängerbebauungsplanes, inkl. seiner bisherigen Erweiterungen und Änderungen. Einzelne Teilflächen des Geltungsbereiches (z.B. Parz. L1) liegen dabei z.T. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein („Chiemsee-Schutzverordnung“ LSG-00396.01). Bei diesen Flächen handelt es sich aber lediglich um zu begrünende Flächen oder bestehenden Straßenverkehrsflächen aus den Vorgängerbebauungsplänen. Zusätzliches Baurecht entsteht dadurch nicht.

Parzelle 22a Fl. Nr. 296, ein Stellplatzgrundstück zu Parzelle 22, liegt ebenfalls innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Dieses Grundstück war allerdings bereits vor Ausweisung des Landschaftsschutzverordnung z.T. mit Stellplätzen bebaut. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde dieses Flurstück deshalb nur für den mit Stellplätzen bereits bebauten Bereich und dessen umgebenden Grünflächen entlang der bestehenden Hang-Topografie in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß Intension der Landschaftsschutzverordnung wurden daran angrenzende krautreiche Wiesen- und Hangflächen vom Bebauungsplan ausgenommen.

- Einzelne Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und des Freistaates Bayern

- Gebäudeschutz Oberflächenwasser/ Starkregen:

Festsetzungen zum Gebäudeschutz wurden aufgrund der Hanglage aufgenommen. Ergänzt wurden diese Festsetzungen durch textliche Hinweise im Hinweisteil des Bebauungsplanes.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf wenige allgemeine Vorschriften und Hinweise zur örtlichen Bautradition beschränkt, um die künftige Gestaltung der Gebäude nicht zu sehr einzuengen (Dachlandschaft, solare Energieanlagen, Balkone, Außentreppen, Geländeänderungen, Einfriedungen). Vor allem die Gestaltung des Dachlandschaft soll sich dabei an den vorherrschenden Dachformen im und um das Planungsgebiet sowie im Gemeindegebiet orientieren (geneigte Dächer, vorzugsweise gleichschenklige Satteldächer, First mittig über Gebäude und parallel über der Gebäudelängsseite, Dächer mit Vordächern).

Eine örtliche Bauvorschrift zu Geländeänderungen und Stützmauern wird aufgrund der Hanglage im Geltungsbereich und dem direkten Angrenzen des Planungsbereiches an den Ortsrand sowie das Landschaftsschutzgebiet Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein („Chiemsee-Schutzverordnung“ LSG-00396.01) von der Gemeinde als städtebaulich notwendig erachtet. Die künftige Bebauung soll sich dabei harmonisch in das Gelände und die Landschaft einfügen. Vermieden werden sollen Grundstücksterrassierungen in Verbindung mit Stützmauern.

8. Hinweise

Neben der Erklärung von Planzeichen wurden nur solche textlichen Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind.

Hinweislich übernommen wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein („Chiemsee-Schutzverordnung“ LSG-00396.01). Die Darstellung der Abgrenzung weicht in der Planzeichnung stellenweise geringfügig von der Abgrenzung gem. BayernAtlas ab, damit die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes grafisch nicht von der LSG-Linie überdeckt werden. Inhaltlich greift die Planung aber nicht in das Landschaftsschutzgebiet ein, mit Ausnahme der bereits bestehenden Straße Urfahrner Weg

und der bereits bestehenden Stellplatzanlage Parz. 22a. Beide vorhandene Anlagen, die Straße sowie die Stellplatzanlage Parz. 22a waren bereits Bestandteil vorhergehender Bebauungspläne und waren damit zulässig. Die hier vorhandenen Stellplätze finden sich bereits auf eine Luftbildaufnahme von 1974 (Quelle: Luftbild 1974/ Luftbildrecherchestation/ LDBV). Das Landschaftsschutzgebiet wurde allerdings erst 1986 ausgewiesen. Die Stellplatzfläche findet sich zudem auf dem zwischenzeitlich gerichtlich gekippten Bebauungsplan „Urfahrner Weg“ von 1989. Aus diesen Gründen wurde die Fläche in der Neuaufstellung entsprechend der bestehenden Nutzung berücksichtigt.

9. Grünplanerische Hinweise

Grünplanerische Hinweise wurden als gesonderter Abschnitt aufgenommen, da sie zwar in engem Zusammenhang mit grünplanerischen Zielen stehen, aber nicht städtebaulich begründbar sind und somit in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können.

Auf die Pflicht zur Einholung einer Erlaubnis bei geplanten Maßnahmen nach §5 der Verordnung des Landkreises Rosenheim über das Landschaftsschutzgebiet Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein („Chiemsee-Schutzverordnung“ LSG-00396.01) wird hingewiesen. Diese gilt auch für freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen und Maßnahmen.

10. Änderungsbilanz

GR nach § 19 (2) BauNVO	alt -	neu von 100 – 400 m ²
GR+ nach § 19 (2) BauNVO	alt -	neu von 75 – 100 m ²
GRZ nach § 19 (2)a BauNVO	alt GRZ 0,2	resultierend GRZ 0,10 - 0,22
GRZ nach § 19 (2)b BauNVO	alt GRZ 0,2	resultierend GRZ 0,14 - 0,32
GRZ nach § 19 (4) BauNVO	alt -	neu 0,6
Wandhöhe	alt E+D und E+1	meist 6,5 m ab OK FFB EG
Wohnungen	alt ?	neu 4 WE

11. Umweltbelange

Umweltbezogene Vorprüfung

Die Gemeinde Breitbrunn kommt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13a (1) 2 Nr. 2 BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung, dass die Änderung der bislang rechtskräftigen Bauleitplanung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a(3)6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (bisheriger Innenbereich bzw. vorhandenes Baurecht durch den Urbebauungsplan).

Umweltbericht

Nach § 13a(2)1 BauGB in Verbindung mit § 13(3)1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einem Umweltbericht nach § 2(4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

12. Auswirkungen

- Im Änderungsbereich wird der Urbebauungsplan bedarfsgerecht und entsprechend städtebaulichen und privaten Zielen umweltgerecht aktualisiert.
- Die Bebauung des Siedlungsbereiches wird behutsam nachverdichtet.
- Bei Realisierung der Planung kommen keine zusätzlichen erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu.
- Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 2 „Breitbrunn West“ in der Fassung von 1967 innerhalb des Geltungsbereiches unwirksam und durch die Neufassung ersetzt.
- Im Nachgang zur Änderungsplanung ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kolbermoor, 10.12.2025,



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan Breitbrunn am Chiemsee mit integriertem Landschaftsplan/ Dipl. Ing. E. u. K. Wiesner und Walter Stadelmann/ 1989

Bebauungsplan Nr. 2 „Breitbrunn West“/ Architekt Fritz Düll/ 1967

Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“/ Ing. Knut Stolte/ 1989/ 2019 aufgehoben

Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“/ 1. Änderung/ 2/ 1995/ in Folge aufgehoben

Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“/ 2. Änderung/ 2/ 1996/ in Folge aufgehoben

Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“/ 3. Änderung/ 2/ 1997/ in Folge aufgehoben

Bebauungsplan Nr. 6 „Urfahrner Weg“/ 4. Änderung/ 2/ 1997/ in Folge aufgehoben

Bebauungsplan Nr. 2 „Breitbrunn West“/ Änderung/ Plan+Statik Wörndl/ 2024

Stellplatz- und Einfriedungssatzung/ Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee/ 12.08.2025

Satzung über abweichende Abstandsflächentiefe/ Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee/ 10.02.2021

Digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ zuletzt aus GIS exportiert am 19.02.2025

Digitales Geländemodell/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ Internet-Download am 21.10.2024

Digitales Gebäudemodell/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ Internet-Download am 21.10.2024

Geo-Luftbild/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ Internet-Download am 31.10.2024

Luftbild 1974/ Luftbildrecherchestation/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ Internet-Download am 18.07.2025

Bayematlas/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / Internetabruf am 12.11.2024

- Denkmalschutz (Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble)
- Naturschutz (Biotope, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH Gebiete)
- Naturgefahren (HQ 100, HQ Extrem, wassersensible Bereich)
- Geologie (Bodenbeschaffenheit)

Spartenplan/ Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn am Chiemsee/ Stand 21.10.2024

Gehölzbestandsaufnahme / Dipl. Ing. Robert Haidacher/ 13.02.2025

Eigene Bestandsaufnahmen/ Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs/ Dezember 2024 und Februar 2024

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verplanungen, DIN- und VDI-Normen sowie alle zitierten Planungen und Unterlagen (soweit nicht datengeschützt) liegen im Bauamt der Gemeinde Breitbrunn am Chiemsee zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

BA1 Berechnungen/ Fuchs Architekten/ Dipl. Ing (FH) Christoph Fuchs/ 24.09.2025

BA1a Bauland, begrünte Flächen, Grünflächen/ Fuchs Architekten/ Dipl. Ing (FH) Christoph Fuchs/ 24.09.2025

BA1b GR Bestand § 19(2) BauNVO / Fuchs Architekten/ Dipl. Ing (FH) Christoph Fuchs/ 21.07.2025

BA1c GR Bestand § 19(4) BauNVO / Fuchs Architekten/ Dipl. Ing (FH) Christoph Fuchs/ 21.07.2025