

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 114 "ASCHBACH - NORD"

- einfacher Bebauungsplan -

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	09.03.2021
Vorentwurf:	29.06.2021
Entwurf:	21.09.2021
Entwurf:	09.12.2021
Entwurf:	17.01.2022
Entwurf:	01.02.2022

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

TEIL I. PLANUNGSBERICHT

Rechtsgrundlage

Der Planungsbereich liegt bis auf den Anbau am Haus Aschbach Nr. 12a derzeit noch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 Aschbach, 1. Änderung, in Kraft getreten am 19.11.1998 bzw. in der in Aufstellung befindlichen Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 61. Um die nicht umgesetzten Baurechte in diesem Bereich zu sichern bzw. zu optimieren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 (einfacher Bebauungsplan) ohne eine Gebietsfestsetzung. Damit wird für jedes Bauvorhaben eine Baugenehmigung notwendig, eine Genehmigungsfreistellung ist nicht möglich.

Abb. Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 61 [BayernAtlas]



Lage

Der Planungsbereich befindet im Norden des Ortsteils Aschbach westlich der St 2078 und südlich der Kr RO 28.

Die überplanten Grundstücke zählen zur Gemarkung Feldkirchen.

Bestand

Die Planungsfläche ist gegenwärtig mit drei Wohngebäuden incl. deren Nebengebäuden und Garagen bebaut. Das Grundstück Aschbach 14 mit Altbestand im nördlichen Grundstücksteil ist im Süden noch unbebaut (Baulücke) - ein Baurecht bestand über den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 61. Das Baurecht wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

Abb. Bestand [Luftbild BayernAtlas]



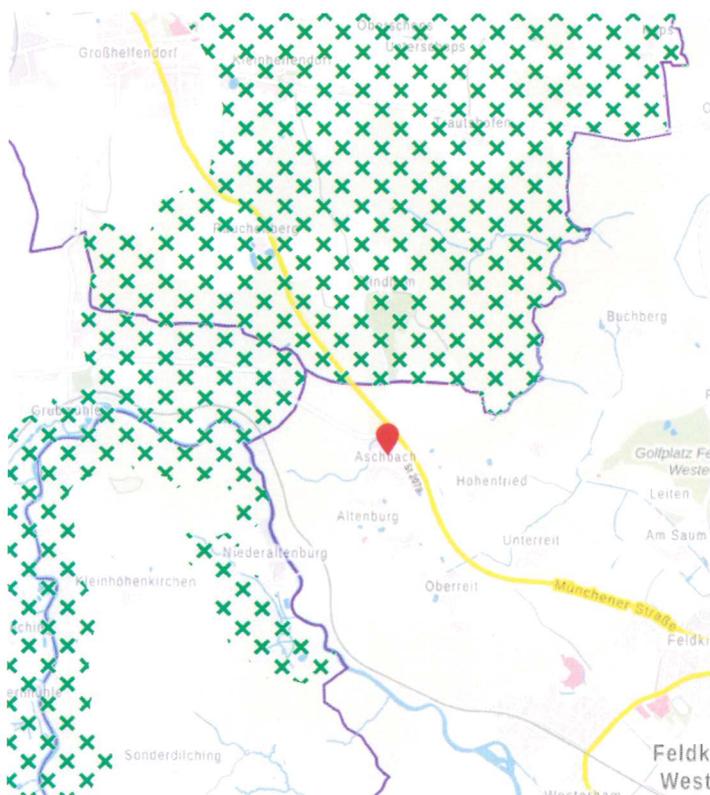
Erschließung

Bisher wird nur ein Wohngebäude über den bestehenden Weg erschlossen. Dieser wurde als private Zufahrt begrenzter Länge gewidmet. Eine Breite von ca. 3,0 m wird für die Erschließung eines Gebäudes als ausreichend betrachtet (der mögliche Weg hat eine Breite von derzeit 3,0 m bis 3,60 m). Die bestehende Erschließung ist für das neue Einzel- oder Doppelhaus ausreichend.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Der Regionalplan 18 weist im Norden des Planungsgebietes das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 10.1 *Waldreiche Teile der Hügellandschaft* und im Westen des Planungsgebietes das *Landschaftliche Vorbehaltsgebiet in der Region Oberland* aus. Beide Gebiete liegen jenseits der Gemeindegrenze und zugleich in anderen Landkreisen.

Abb. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Regionalplan 18)



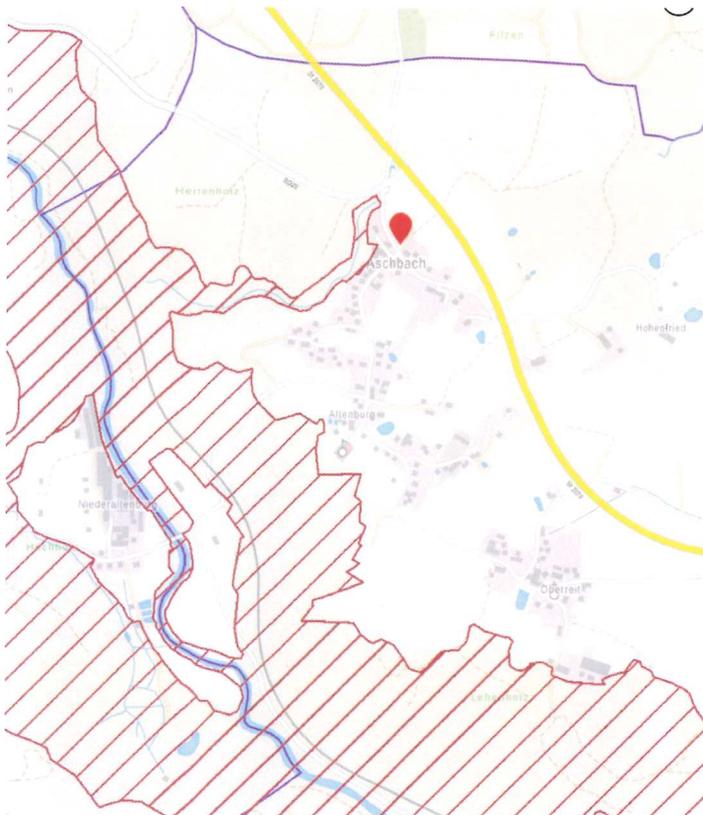
Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes.

Das FFH-Gebiet 8136-371 *Mangfalltal* ragt mit seinem östlichen Ausläufer an Aschbach heran, umfasst aber nur westlich des Ortes den Aschbach.

Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht berührt.

Abb. FFH-Gebiet Mangfalltal [BayernAtlas]



Biotopkartierung Bayern Alpen

Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotope.

Westlich des Ortes ist der Aschbach als Biotop FL 8036-1012-001 erfasst. Dieser wird durch die vorliegende Planung aber nicht beeinflusst.

Abb. Biotopkartierung Bayern Flachland [BayernAtlas]



Denkmaldaten

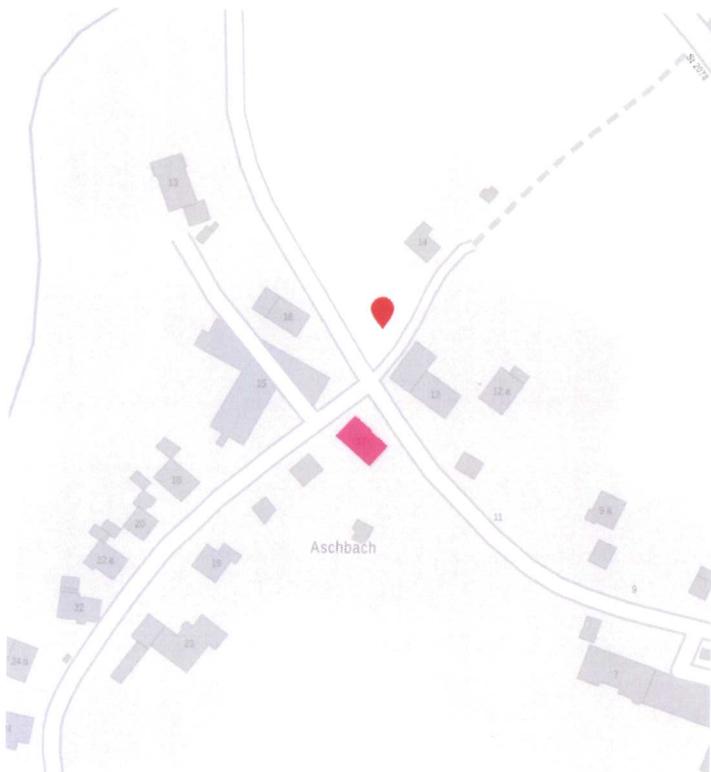
Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Jenseits der Gemeindestraßen liegt das Baudenkmal D-1-87-130-13, Aschbach 17, Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus.

Durch die Planung werden aber keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler unterbrochen.

Das Baudenkmal ist im Plan als solches gekennzeichnet. Ein Hinweis zur zwingenden Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 6 BayDSchG zur Genehmigung aller Bauvorhaben ist im Plan enthalten.

Abb. Baudenkmal [BayernAtlas]



Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht anzuwenden, da für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Baurecht besteht.

Planung

Geplant ist die Sicherung der bestehenden Bebauung sowie eines bestehenden Baurechts (noch nicht bebaute Baulücke).

Es wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Firstrichtungen und Verkehrsflächen erlassen. Eine Gebietsfestsetzung wurde jedoch nicht getroffen.

Die maximale Wandhöhe und die Bauraumgrößen orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Die textlichen Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 und somit dem vorhandenen Gebäudebestand.

Die Bezugshöhen für die geplante Bebauung bzw. Ersatzbauten wurden für jedes Gebäude in Meter über Normalnull einzeln festgesetzt.

Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Ortsstraße in Aschbach mit anschließender / abzweigender privater Zufahrt begrenzter Länge.

Die Wasserversorgung wie auch die Abwasserbeseitigung erfolgen über die Gemeinde. Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerke Kolbermoor, die Müllentsorgung führt der Landkreis Rosenheim durch.

Aufstellungsverfahren

Es wird ein Regelverfahren angewendet, damit wurden zunächst die Auslegungen und Beteiligungen nach §§ 3 (1) (2) und 4 (1) (2) BauGB durchgeführt.

Aufgrund danach gefasster und einzuarbeitender Beschlüsse wurde eine erneute Auslegung und Beteiligung nach § 3 (2) und 4a (3) BauGB durchgeführt.

Am 05.04.2022 wurde der Bebauungsplan mit Beschluss des Bauausschusses als Satzung beschlossen.

TEIL II. UMWELTBERICHT

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass keines der Schutzgüter negativ beeinflusst wird.

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 Aschbach (erste Änderung) sollen Baugrenzen und Festsetzungen geändert werden.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Ziele des Regionalplans sind im Planungsbericht dargestellt und erläutert. Weitere einschlägige Fachgesetze und Fachpläne waren nicht zu beachten.

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

<u>Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit</u> Für das Schutzgut Mensch wird etwas mehr Wohnraum geschaffen.
<u>Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</u> Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt hat die Planung keinen Einfluss.
<u>Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft</u> Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft hat die Planung keinen Einfluss.
<u>Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</u> Auf die Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter hat die Planung keinen Einfluss.

Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

keine

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Fläche ebenfalls bebaut werden; allerdings mit anderen Baugrenzen und nach anderen Festsetzungen.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

keine, da keine wesentliche neue Versiegelung stattfindet
(für das noch nicht errichtete Gebäude besteht Baurecht)

4.2. Ausgleich

keine, da keine wesentliche neue Versiegelung stattfindet

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht gefunden werden.

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es wurde keine besondere Methodik angewendet.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Entsprechende Maßnahmen sind nicht notwendig.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter negativ beeinflusst.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen mehr vorgebracht, die eine weitere Detaillierung des Umweltberichts erforderlich gemacht hätten.

Feldkirchen-Westerham, 25.04.2022


Schaberl
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 01.02.2022

