



Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Aschbach“

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der § 1 Abs. 8 BauGB und § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4 und 8 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Aschbach“ in der Fassung von 21.07.1994 (rechtskräftig seit 28.11.1996), der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Aschbach“ in der Fassung vom 19.06.1998 (rechtskräftig seit 12.11.1998), sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Aschbach“ in der Fassung vom 11.07.2000 (rechtskräftig seit 21.07.2000)

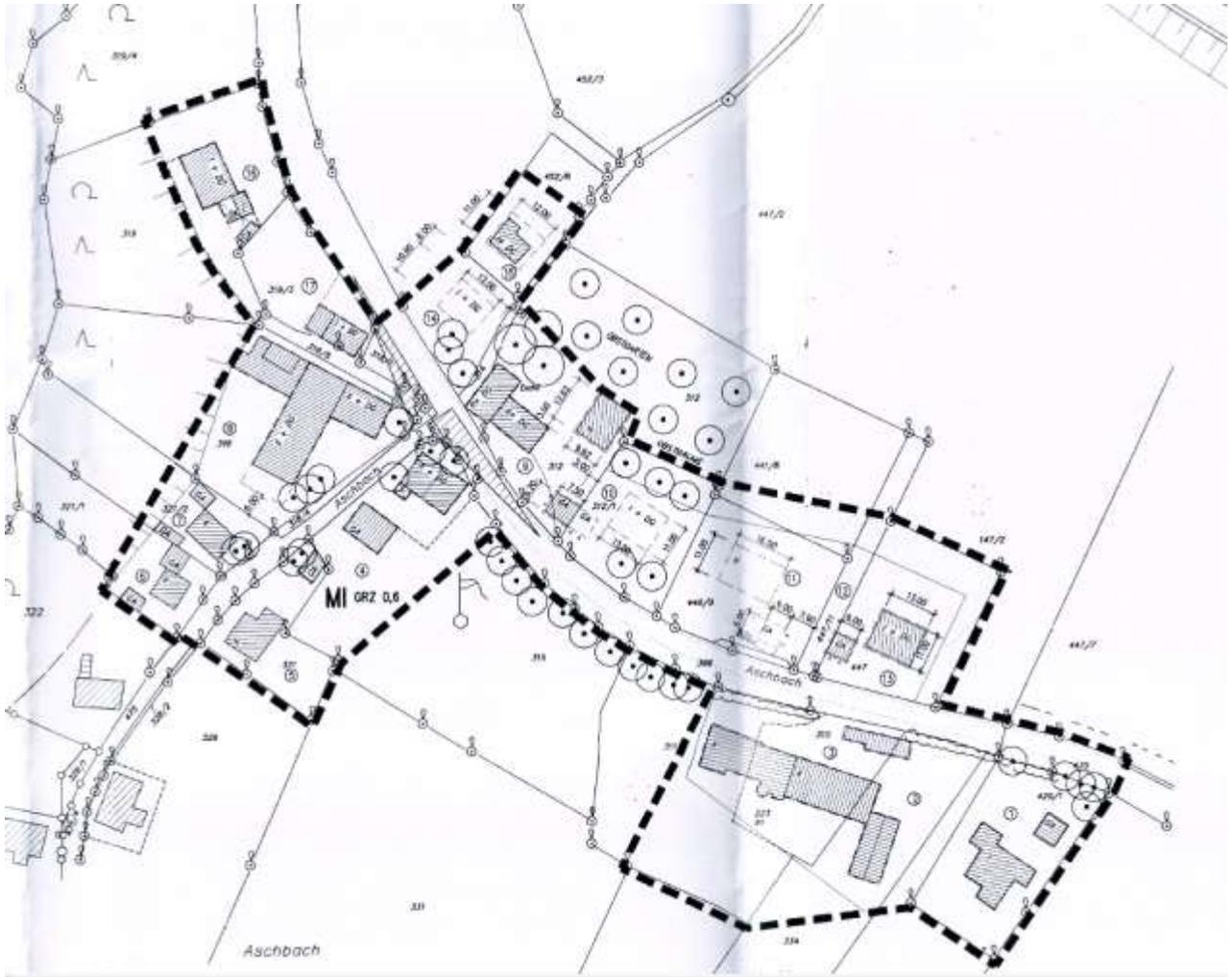
Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Aschbach, betreffend die Grundstücke mit den Hausnummern 6, 7, 8, 9, 9a, 11, 12, 12a, 13, 14, 15, 16, 17, 19.
Bzw. folgende Flurstücke der

Gemarkung Feldkirchen:

310, 312, 312/1, 312/2, 319/3, 321, 321/1, 321/2, 318, 318/2, 429/4, 435/1, 447/9,
447/10, 447/14, 475/5



§ 2 Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Aschbach“ wird hiermit in seinem gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der seit 1996 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 „Aschbach“ mit all seinen bisherigen Änderungen außer Kraft.

§ 3 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Aschbach“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

Feldkirchen-Westerham, den

Johannes Zistl
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1.) Der Bauausschuss hat am 09.03.2021 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Aschbach“ gem. § 1 Abs. 8 BauGB inkl. seiner Änderungen beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.
- 2.) Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufhebungssatzung in der Fassung Juni 2024 fand in der Zeit vom 19.06.2024 bis 23.07.2024 statt.
- 3.) Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufhebungssatzung in der Fassung vom September 2024 fand in der Zeit vom statt.
- 4.) Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss vom die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Aschbach“ in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Feldkirchen,

Johannes Zistl, 1. BGM

- 5.) Ausgefertigt
Feldkirchen,

Johannes Zistl, 1. BGM

- 6.) Der Satzungsbeschluss zur Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan 61 „Aschbach“ wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Aufhebungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldkirchen,

Johannes Zistl, 1. BGM



Städtebauliche Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Aschbach“ wird inkl. seiner Änderungen in seinem gesamten Geltungsbereich vollständig aufgehoben.

2. Städtebau, Orts- und Landschaftsbild:

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsbereich innerorts von Aschbach entlang der Straße in Aschbach mit der Flur-Nr. 435/1 Gmkg. Feldkirchen.

Der ehemalige Geltungsbereich ist vorwiegend mit Wohngebäuden sowie Garagen bebaut.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet dargestellt.

Aufgrund verwaltungsgerichtlicher Feststellung bzw. Inzidenzprüfung ist der Bebauungsplan Nr. 61 rechtswidrig und somit nichtig. Dies gilt ebenso für die beiden Änderungen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass hier zur Schaffung von Rechtssicherheit Handlungsbedarf besteht.

Für den Bereich des Haus Hoheneck, Aschbach 15, Pflegeeinrichtung, gilt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Durchführungsvertrag.

Der nordwestliche Teilbereich mit den Flurnummern 312, 312/2 Teilflächen 452/6 und 452/7 Gmkg. Feldkirchen wurde mit Bebauungsplan Nr. 114 „Aschbach Nord“ mittlerweile neu überplant bzw. die ursprüngliche Planung angepasst und gesichert.

Der östliche Teilbereich der Flurnummer 315 sowie die westliche Teilfläche der Flur-Nr. 311 waren auch bisher nicht überplant.

Zur Sicherung der Abstandsflächen sowie zum Abstellen von Fahrzeugen/Flächen hat die Gemeinde Feldkirchen-Westerham eine Abstandsflächensatzung sowie eine Stellplatzsatzung.

3. Situation und Beschreibung

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde durch verwaltungsgerichtliche Inzidenzprüfung gem. Aktenzeichen M 1 K 05.2502 vom 06.03.2006 für nichtig erklärt.

Ein formalrechtliches Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 „Aschbach“ wurde bisher nicht durchgeführt da die Neuaufstellung BPlan 114 „Aschbach Nord“ sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haus Hoheneck“ aufgestellt die Rechtskraft abgewartet wurden. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Aschbach“ wird hiermit nachgeholt.

Nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Aschbach“ kann für die beiden unbebauten Grundstücke eine Baulücke gem. § 34 BauGB angenommen werden.

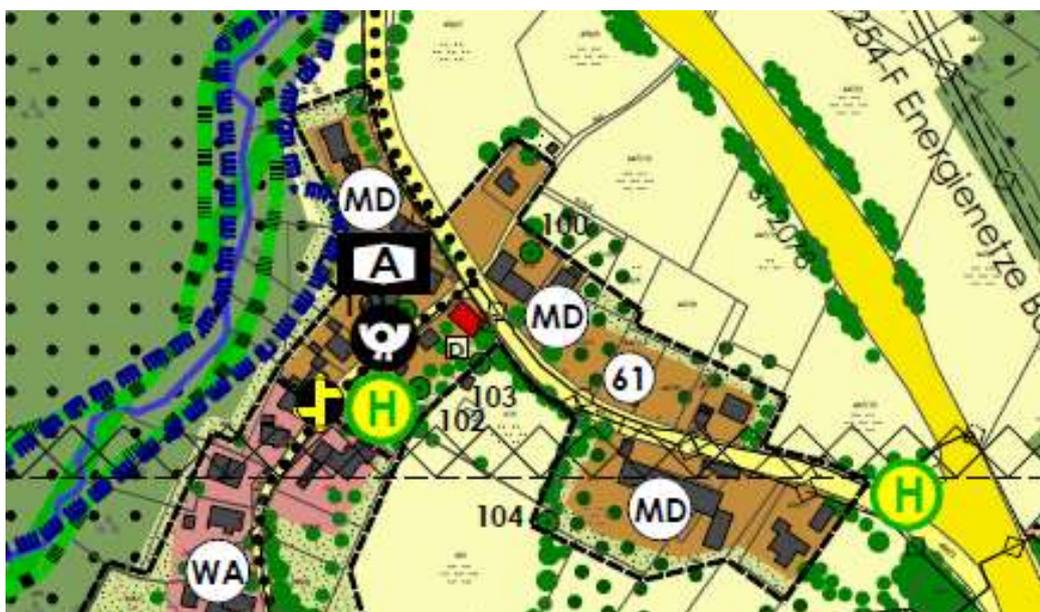
Da der Geltungsbereich bis auf zwei Bauflächen so gut wie vollständig bebaut ist, kann von einer neuen Überplanung abgesehen werden.

Auf Grund der vorliegenden Sach- und Rechtslage der Nichtigkeit hat die Gemeinde Feldkirchen-Westerham entschieden, dass dieser Bebauungsplan deshalb aufzuheben ist.

Die Aufhebung erfolgt im Regelverfahren.

4. Ziele und Auswirkungen der Aufhebung

Eine ungeordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen relativ homogenen Bebauung nicht zu befürchten. Die im Flächennutzungsplan vorgegebene Nutzung des Quartiers als Dorfgebiet bleibt ebenso erhalten.



Mit der Aufhebung dieses Bebauungsplanes ist dieser Bereich planungsrechtlich somit nach § 34 Abs. 2 BauGB einzustufen, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Umgebungsbebauung.

Mit der Aufhebung dieses Bebauungsplanes werden die im § 1 BauGB enthaltenen Belange nur teilweise und auch nur in sehr geringem Maße berührt. Im Rahmen einer gerechten Abwägung und zur Schaffung von Rechtsklarheit stellt diese Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Aschbach“ das geeignete Mittel dar.

Die öffentlichen Belange werden nur wenig bis gar nicht berührt. Insofern kann der Bebauungsplan inkl. seiner Änderungen aufgehoben werden.

Kartierte Biotope, Grünflächen, besondere erhaltenswerte, schützenswerte Bäume oder dergleichen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die im Bebauungsplan Nr. 61 „Aschbach“ als zu erhaltend festgesetzten Bäume auf der Flur-Nr. 318 Gmkg. Feldkirchen (Aschbach 15 – Haus Hoheneck) wurden weitestgehend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Hoheneck“ aufgenommen.

Die zu erhaltenden Bäume auf Flur-Nr. 321/2 Gmkg. Feldkirchen (Aschbach 18) sind wegen Ausfall seit Jahren (Jahrzehnten) nicht mehr vorhanden. Auf der Flur-Nr. 315 Gmkg. Feldkirchen ist im Kreuzungsbereich Bepflanzung/Begrünung vorhanden, die nicht zu erhalten ist bzw. nicht sein kann, da diese das Sichtdreieck beeinträchtigen. Die im östlichen Bereich dargestellten Bäume sind Bestand, waren aber niemals innerhalb des Geltungsbereiches. Gleiches gilt für die Bäume/Obstgarten auf Flur-Nr. 312 Gmkg. Feldkirchen; war nie innerhalb des Geltungsbereiches. Die ehemals festgesetzten Bäume auf Flur-Nr. 312/1 sind sehr klein und stehen mitten auf dem Grundstück; spricht innerhalb des Baurechts. Bei Ausfall bzw. bei Bauantrag gem. § 34 BauGB ist dort eine Grünordnung nachzuweisen und die Bäume zu ersetzen.

Die als zu erhaltenden Bäume auf Flur-Nr. 429/1 Gmkg. Feldkirchen stehen im Bestand nicht auf diesem Flurstück, sondern auf dem Gemeindegrundstück (Straße/Grünfläche Aschbach) bzw. östlich außerhalb des Geltungsbereiches.

Durch die Aufhebung ist die Grünordnung weitestgehend anderweitig gesichert (Haus Hoheneck bzw. im Eigentum der Kommune) oder nicht anderweitig sicherungsbedürftig (Sichtdreieck).

Die Gärten der Häuser sind ortstypisch mit kleineren Bäumen, Sträuchern und Garten- und Heckenpflanzen begrünt. Besondere Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Das Nachverdichtungspotential ist bereits durch die einzuhaltenen Abstandsflächen beschränkt, insofern ist nicht mit größeren weiteren Versegelungen zu rechnen.

Der Erlass einer Baumschutzverordnung wird aufgrund der Aufhebung aus den dargelegten Gründen nicht als notwendig erachtet.

Dem Gebot des Flächensparens kann in dem Plangebiet am einfachsten durch Gebäudeaus- und -umbauten nach den Maßstäben des § 34 BauGB nachgekommen werden.

Dachgeschossausbauten und kleinere Anbauten ermöglichen eine ortsplanerisch angemessene und verträgliche Nachverdichtung auch ohne erneuter

Überplanung. Nachbarliche Belange bleiben durch das Einfüge- und Rücksichtnahmegebot des künftig geltenden Baurechts gewahrt.

Eine ungeordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen relativ homogenen Bebauung nicht zu befürchten.

Das Gebäude Aschbach 17 „Weberhof“ steht unter Denkmalschutz. Spezielle Festsetzungen diesbezüglich sind im Bebauungsplan Nr. 61 „Aschbach“ nicht enthalten. Anforderungen und Auflagen ergeben sich aus dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Die nördliche Fläche wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen.

Genehmigte gewerbliche Nutzungen oder Handwerksbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Der Pferde- bzw. Reiterhof ist somit auch weiterhin zulässig.

Erschließungsleitungen bzw. Sparten liegen in der Gemeindestraße Aschbach, eine weitergehende Sicherung ist somit nicht erforderlich.

4.1 Bodendenkmäler - Meldepflicht

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

5. UVP-Pflicht und UP mit Ausgleichsflächenrecht

Im Aufhebungsverfahren kann von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen werden.

Im Urplan sowie in den Änderungen waren keine ökologische Ausgleichsflächen festgesetzt. Somit ist die Anforderung einer anderweitigen Sicherung der Flächen hier nicht gegeben.

Aufgrund der Situation, der Lage und Größe des Geltungsbereichs kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da die Flächen bebaut und begrünt sind. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Flächen nicht verändert oder vergrößert, da neue Bauanträge nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Besondere Grünflächen, kartierte Biotop etc. sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, dieser erstreckt sich nur auf die Straße und die angrenzenden, bis auf 2 bereits vollständig bebaute Baugrundstücke. Insofern sind nur sehr geringe bis keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

6. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist gesichert, da bereits alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für diesen Bereich bestehen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Verkehrswege sind ausreichend dimensioniert.

Bestehende Leitungstrassen:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Gefahren durch Wasser:

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher allgemein bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Schallschutz:

Im Nordosten/Osten verläuft die Staatsstraße ST2078.

Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

Schallschutzmaßnahmen werden weder vom Landkreis Rosenheim noch von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham übernommen.

Feldkirchen-Westerham,

Johannes Zistl
1. Bürgermeister