

# Entwurf

GEMEINDE ASCHAU I.CH.

LANDKREIS ROSENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICHER KIRCHBERG"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
für die Grundstücke Fl.Nrn. 36, 37, 40, 41 und 41/1 Gemarkung Niederaschau  
Frasdorfer Straße 1, 3, 5 und 5a

## BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 24.01.2019

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
B.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	3
C.	Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung	3
D.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	4
E.	Schutzgebiete und Denkmalschutz	4
F.	Erschließung	6
G.	Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)	6

## **A. Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde Aschau i.Ch. verfügt für den Bereich "Nördlicher Kirchberg" über keinen rechtswirksamen Bebauungsplan, weshalb aus städtebaulichen Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erforderlich ist. Die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit will damit sicherstellen, dass aufgrund von geplanten Um- und Neubaumaßnahmen der dörflich geprägte Gebietscharakter gewahrt bleibt.

## **B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

Grundlage der Planung ist der gegenwärtig vorhandene Baubestand mit drei großen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden.

## **C. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung**

Der Planungsbereich liegt in der Gemeinde Aschau i.Ch. im Nordwesten von Niederaschau zwischen Frasdorfer Straße und dem Dreilindenweg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst fünf Grundstücke mit ca. 0,6 ha Fläche und ist vollständig bebaut. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Frasdorfer Straße und den Dreilindenweg.

Im Norden, Süden, Osten und Westen ist der Bereich von Wohnbebauung umgeben.

Geplant ist, mit dem Bebauungsplan die Bewahrung des Gebietscharakters sicherzustellen. Die maßvolle Erhöhung der überbaubaren Grundfläche mit Wohnraum auf den innerörtlichen Grundstücken ist im Sinne einer wünschenswerten Nachverdichtung ortsplanerisch sinnvoll. Damit können bestehende Gebäude besser genützt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen sind im Wesentlichen an den Bestand angeglichen. Um dies sicherzustellen, wurden insbesondere die überbaubare Grundfläche und die Wandhöhen sowie die Dachgestaltung festgesetzt. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, wurden Dacheinschnitte, Dachgauben, Standgiebel und Quergiebel als nicht zulässig festgesetzt. Außerdem wurden Festsetzungen zur Fassade und zu Einfriedungen getroffen.

#### **D. Umweltprüfung und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung für weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

#### **E. Schutzgebiete und Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete / Biotope oder Bau- und Bodendenkmäler. Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler beeinflusst.

In ca. 75 m östlicher Entfernung ist im Bayerischen Denkmalatlas das Bodendenkmal D-1-8239-0020 *Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Lichtmeß in Aschau i. Chiemgau und ihres Vorgängerbaus mit aufgelassenem Friedhof und Friedhofskapelle (ehem. Karner)* dargestellt.

Die Pfarrkirche, Kirchplatz 3, ist als Baudenkmal D-1-87-114-8 erfasst.

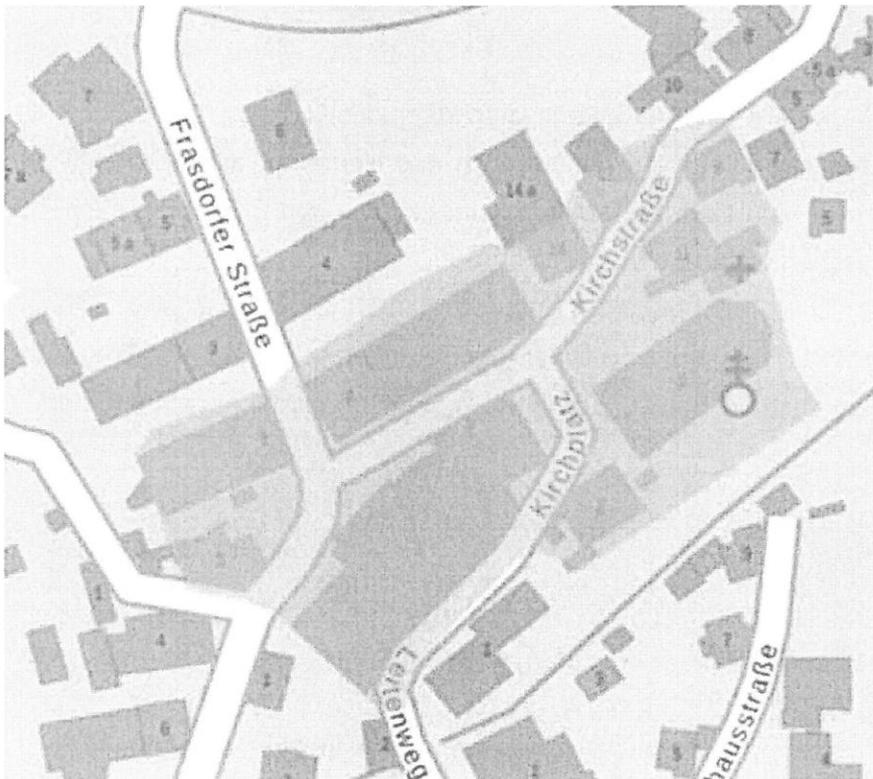
Das Hotel am Kirchplatz 1 ist als Baudenkmal D-1-87-114-8 *Ehemalige Hoftaverne* erfasst.

In südlicher Richtung ist die Villa an der Zellerhornstraße 3 als Baudenkmal D-1-87-114-11 erfasst.

Im südlichen Planungsbereich ist das Anwesen Frasdorfer Straße 1 Bestandteil des Ensembles E-1-87-114-1 mit der Bezeichnung *Kirchplatz Niederaschau*.

"Das Ensemble umfasst den Aschauer Kirchplatz mit seiner historischen Bebauung; er dehnt sich auf dem Scheitel des Kirchberges aus, der sich aus dem Talgrund des Prientalts deutlich heraushebt. Die große Fernwirkung wird unterstützt durch die doppeltürmige Pfarrkirche sowie die sehr stattlichen Bauten der alten Hoftaverne und des Pfarrhofs. Die im Kern spätgotische Kirche ist über ihren Rang als Pfarrkirche hinaus auch Herrschaftskirche und ehem. Grablege der Hohenaschauer Schlossherren. Der Pfarrhof und die ehem. Hoftaverne, beide barocke Bauten, kennzeichnen den Platz gleichfalls als einen Mittelpunkt der ehem. Herrschaft. Zum Ensemble gehören außerdem die Fläche des bis 1889 die Kirche umgebenden Friedhofs mit der barocken Seelenkapelle, im Nordwesten der langgezogene ehem. Ökonomiebau der Hoftaverne sowie eine Gruppe von Wohn- und Geschäftshäusern mit Flachsattel- und Walmdächern, die den nordöstlichen Ausgang zum Kirchberg einfassen und überwiegend nach einem Ortsbrand von 1882 errichtet wurden."

Abb. Ensemble E-1-87-114-1



## **F. Erschließung**

Sämtliche Erschließungseinrichtungen (Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Strom und Telekommunikation) sind vollständig vorhanden.

Der Hausanschluss für die Hausnummer 5 und 5a (Frasdorfer Straße) ist auf Kosten des Antragstellers zu verlegen. Eine rechtzeitige Absprache mit dem gemeindlichen Wasserwerk ist erforderlich.

## **G. Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)**

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung liegen vor. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aschau i.Ch.,

Rosenheim, 24.01.2019

P. Solnar

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH