GEMEINDE ASCHAU I.CH.

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER SPIELBERGSTRASSE"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
für die Grundstücke Fl.Nrn. 555/1, 555/16, 555/18, 555/19, 555/23, 555/24, 555/25 und
555/27 Gemarkung Hohenaschau, südlich der Spielbergstraße
(Spielbergstraße 1, 3, 5, 7, 9 und 11, Hochriesstraße 9, Zellerhornstraße 55)

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 26.02.2019

Entwurf: 04.07.2019

Entwurf: 14.11.2019

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	4
D.	Auswirkungen der Planung	5
E.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	6
F.	Schutzgebiete und Denkmalschutz	6
G.	Erschließung	7
H.	Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)	7

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Aschau i.Ch. verfügt für den überplanten Bereich über den rechtswirksamen Bebauungsplan "Hohenaschau Nordwest" in seiner Urfassung (rechtskräftig seit 15.12.1967) bzw. für die Grundstücke Fl.Nrn. 555/11 und /27 in der Fassung der 3. Änderung (rechtskräftig seit 30.07.2001) - die Fl.Nr. 555/11 ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Aufgrund eines Antrags zum Bau eines Wohnhauses in zweiter Reihe in der Freifläche des bestehenden Grundstücks Fl.Nr. 555/18, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Spielbergstraße 3), und dadurch einer Vergrößerung bzw. einem zusätzlichen Baufenster, sowie einer weiteren Bauvoranfrage für den Neubau eines Dreifamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 555/27 (Zellerhornstraße 55), hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bereich neu zu überplanen.

Die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit will damit sicherstellen, dass aufgrund von geplanten Um- und Neubaumaßnahmen der dörflich geprägte Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Die Nachverdichtung ist ortsplanerisch vertretbar und sinnvoll, da somit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, ohne weitere Außenbereichsflächen zu versiegeln.

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Grundlage der Planung ist der gegenwärtig vorhandene Baubestand. Jedoch sind auf den Südteilen der Grundstücke Fl.Nrn. 555/1, /23, /24, /25, /19, /18 und /16 keine Festsetzungen für überbaubare Grundstücksflächen getroffen.

Da das Grundstück Fl.Nr. 555/18 im Vergleich zu seinem Nachbargrundstück in der gleichen Situation keinen atypischen Fall darstellt, hat der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss beschlossen, dass die Entscheidung für eine Nachverdichtung die gesamte Bauzeile mit den Fl.Nrn. 555/1, /23, /24, /25, /19, /18 und /16 (Gemarkung Hohenaschau) betreffen soll und somit für den genannten Bereich plus Fl.Nr. 555/27 ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufzustellen ist.

C. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich der Spielbergstraße liegt in der Gemeinde Aschau i.Ch. im Ortsteil Hohenaschau und umfasst acht Grundstücke, wobei sieben bereits mit je einem Wohnhaus und Garage bzw. Nebengebäude bebaut sind. Nur das östlichste Grundstück (Fl.Nr. 555/27) ist noch unbebaut.

Die überplante Fläche umfasst 0,84 ha.

Die Erschließung erfolgt über die Spielbergstraße bzw. die Zellerhornstraße im Osten.

Der Bereich ist von Westen, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben.

Im Norden werden die Grundstücke von der Spielbergstraße begrenzt. Nördlich davon befinden sich größere landwirtschaftliche Flächen, die noch nicht bebaut, aber vom Bebauungsplan Hohenaschau Nordwest bereits überplant sind.

Im Westen schließt sich die Hochriesstraße an, im Osten die Zellerhornstraße.

Geplant ist, die Baugrenzen so zu vergrößern, dass eine zweite Baureihe südlich der bestehenden Gebäude möglich ist. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke muss ausgehend von der Spielbergstraße im Norden privatrechtlich geregelt werden.

Die Grundflächenzahl wird für den gesamten räumlichen Geltungsbereich von 0,2 auf 0,25 erhöht. Die Firstrichtung wurde wahlweise von Ost-West und Nord-Süd festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so gestaltet, dass wahlweise entweder eine Erweiterung bestehender Gebäude als auch ein weiterer Neubau im hinterliegenden Grundstück möglich ist. Da die Erweiterungsflächen der Bauräume vollständig von Bebauung umgeben sind, ist dies unerheblich. Die maximale Wandhöhe wurde mit 6,5 m festgesetzt, jeweils von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss des jeweiligen Bestandsgebäudes. Um ein ortspanerisch ruhiges Gesamtbild zu erreichen, wurden gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 22-28° festgesetzt.

D. Auswirkungen der Planung

Nachbarliche Belange

Die Nachverdichtung soll v.a. den Familienangehörigen der Hausbesitzer dienen. Somit kann die Nachverdichtung selbst bestimmt werden. Zwar rücken mögliche neue Gebäude näher an die Gebäude der Laubensteinstraße, allerdings bleibt der Abstand immer noch sehr groß (mindestens ca. 8 m bis zur Grundstücksgrenze) und die Grundflächenzahl ist mit 0,25 verhältnismäßig gering.

Verkehr

Der Verkehr in der Spielbergstraße wird zwar geringfügig zunehmen. Aufgrund der örtlichen Situation ist dies aber vertretbar.

Unbeschränkte Wohneinheiten

Auf eine Beschränkung der Wohneinheiten wurde verzichtet, um den Hauseigentümern eine gewisse Wahlmöglichkeit zu lassen. Im Übrigen ist die Nachverdichtung für die Wohnraumschaffung von Familienangehörigen gedacht.

Gebietscharakter

Bei der Planungsfläche handelt es sich um ein typisches Wohngebiet. Die Grundstücke sind jedoch im Verhältnis zu anderen Wohngebieten in Aschau zu groß im Verhältnis zur geringen Nutzung. Da es Planungsabsicht der Gemeinde ist, an geeigneten Stellen Nachverdichtungen zuzulassen anstelle mit der Bebauung in den Außenbereich zu gehen, entschloss sich die Gemeinde, diesbezüglich den Bebauungsplan zu ändern. Der Gebietscharakter ändert sich dadurch nicht.

E. 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 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung für weniger als 20.000 m² 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).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt für diesen räumlichen Geltungsbereich der bisher hier gültige Bebauungsplan "Hohenaschau Nordwest" außer Kraft.

F. Schutzgebiete und Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete / Biotop oder Bau- und Bodendenkmäler.

Westlich des Hammerbachs ist das nächstliegende Biotop kartiert (Wäldchen auf einer Anhöhe nördlich des Aschauer Ortsteils Weidachwies, FL-8239-0036-001).

In ca. 100 m Entfernung nach Norden befindet sich das nächstgelegene Baudenkmal (Bauernhaus, Hochriesstraße 2). Durch die Planung werden jedoch keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler beeinflusst.

G. Erschließung

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

H. 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, 14.11.2019

P. S o l n a r
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH