

**GEMEINDE ASCHAU I.CH.**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN "SACHRANG ORT"**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 07.05.2019

Entwurfsverfasser:

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

## TEIL I PLANUNGSBERICHT

### Rechtsgrundlage

Für den Planungsbereich des Sachranger Hofes sowie der südwestlich anschließenden Bebauung existiert noch kein Bebauungsplan.

Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist die hier überplante Fläche als Dorfgebiet, Grünfläche und Parkplatz ausgewiesen. Dies soll im weiteren Aufstellungsverfahren jedoch entsprechend des vorliegenden Bebauungsplanes für den Bereich des bisherigen Sachranger Hofes in Sondergebiet *Gaststätte mit Personalwohnungen und Beherbergung* bzw. für die südwestlich angrenzende Bebauung in Mischgebiet sowie in Grünfläche entlang der Staatsstraße St 2093 noch geändert werden.

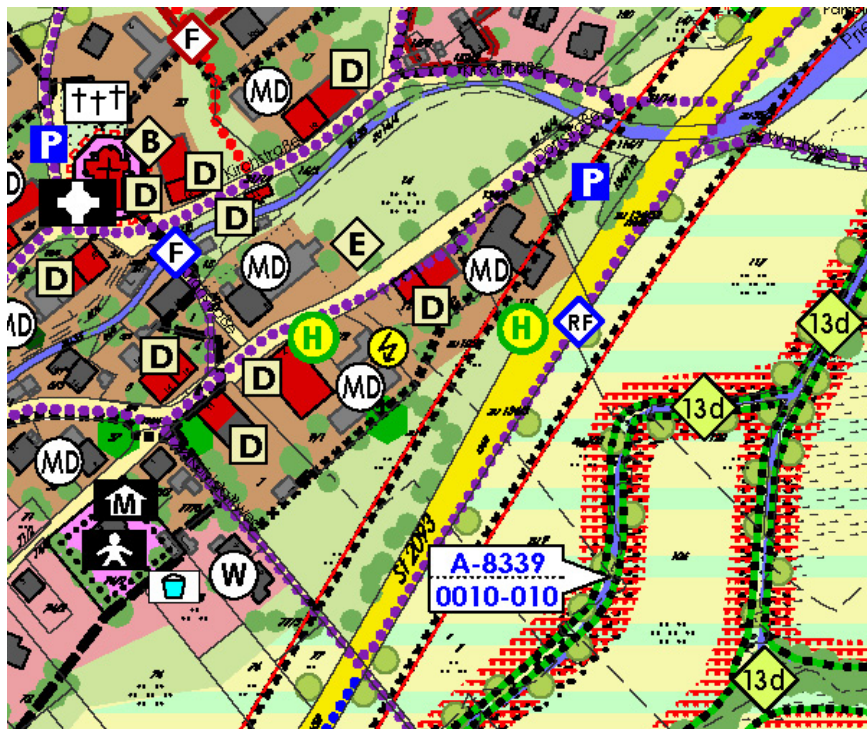


Abb. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Gesamtgemeinde Aschau i.Ch., Entwurf zur wiederholten Auslegung vom 18.03.2019 bis 30.04.2019, Rasterblatt B10 (Ausschnitt)



Abb. Luftbild, BayernAtlas, Bayer. Vermessungsverwaltung | EuroGeographics

### **Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Aschau i.Ch., Landkreis Rosenheim, am nordöstlichen Ortsrand von Sachrang.

### **Umgebung**

Das Planungsgebiet wird im Nordwesten von der gemeindlichen Dorfstraße, im Südosten von der St 2093, die weiter zur Landesgrenze Österreich führt, im Südwesten von Bebauung bzw. Grünflächen und im Nordosten von der Prien eingegrenzt.

### **Bestand**

Auf der Planungsfläche befindet sich im Nordosten die Gaststätte *Sachranger Hof* mit Biergarten und großem Parkplatz, dessen Gasträume jedoch nicht mehr zum wirtschaftlichen Betrieb einer Gaststätte geeignet sind. Im Bereich des Parkplatzes und des Biergartens befinden sich einige Bäume, die jedoch nicht mehr standsicher bzw. bruchgefährdet sind. Die südwestliche Planungsfläche ist mit zwei großen Gebäuden und einigen Nebengebäuden bebaut; die südöstliche Planungsfläche sind Grünflächen.

## Bayerischer Denkmalatlas

### Baudenkmäler

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich die Baudenkmäler

- D-1-87-114-95, Bauernhaus, Dorfstraße 5 (Fl.Nr. 12)
- D-1-87-114-96, Gasthaus, Dorfstraße 7, Dorfstraße 9 (Fl.Nr. 9/1)

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal

- D-1-87-114-98, Einhaus, Dorfstraße 11

### Bodendenkmäler

In ca. 140 m Entfernung befindet sich im Bereich der Kirche das Bodendenkmal

- D-1-8339-0018, untertägige Befunde im Bereich der Pfarrkirche St. Michael und ihres Vorgängerbaus



Abb. Baudenkmäler und Bodendenkmäler, Bayer. Denkmalatlas

### Ensembles

Im Ortsbereich liegt ein Ensemble, das teilweise auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ausgewiesen ist

- E-1-87-114-5, Ortskern Sachrang

Das Ensemble umfasst den historischen Ortskern des Gebirgs- und Grenzdorfes Sachrang. Der Ort liegt am oberen Priental, eingefasst vom Spitzstein und vom Geigelstein, in 738 m Höhe. Die wenigen alten Anwesen und die Pfarrkirche gruppieren sich locker zu beiden Seiten der Prien, die in ihrem östlichen Abschnitt vom Dorfbanger begleitet wird. Es handelt sich um Einfirsthöfe des 18. und der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts, die älteren breit gelagert mit Blockwandobergeschossen und reich gestalteten Lauben und Giebellauben, die jüngeren meist mit guten Putzgliederungen. Die Höfe westlich des Flusses werden von der barocken, vom Friedhof und von Kapellen umgebenen Pfarrkirche überragt; am östlichen Ufer, wo sich auch der Pfarrhof und das Krameranwesen befinden, ist der Postgasthof, eine Einfirstanlage des mittleren 19. Jahrhunderts, der beherrschende Bau. - Das Dorfbild gehört zu den am besten erhaltenen im bayerischen Teil der Alpen, es hat alpenländisch-spätbarocken Charakter.

### Landschaftsprägende Denkmäler

- E-1-87-114-5, landschaftsprägendes Ensemble 'Ortskern Sachrang'



Abb. Ensembles und Landschaftsprägende Denkmäler, Bayer. Denkmalatlas

## Schutzgebiete

internationale Schutzgebiete	keine innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. in seiner näheren Umgebung
europäische Schutzgebiete Natura2000	FFH 8239-372 'Geigelstein und Achentaldurchbruch' SPA 8239-401 'Geigelstein' beide jeweils in ca. 800 m Entfernung
nationale Schutzgebiete Naturschutzgebiet	00384.01 'Geigelstein' in ca. 800 m Entfernung
Schutzgebiete Wald	keine
Wasserschutzgebiete	keine
Biotopkartierung Bayern Alpen	A8339-0010-007 'Streu- und Nasswiese im oberen Priental' außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nördlich der Einmündung Dorfstraße / St 2093

## Erschließung

### Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich über die bestehende gemeindliche Dorfstraße. Eine Anbindung an die St 2093 ist nicht geplant. Es sind keine Erschließungsstraßen notwendig.

Die Reduzierung der Abstandsfläche (Anbauverbotszone zur St 2093) im Bereich des Sachranger Hofes ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim, Straßenbau, abgestimmt und beruht auf der Tatsache, dass das bestehende Gebäude bereits die Abstandsfläche unterschreitet. Die neue Abstandsfläche ist dem Bestand angepasst. Die jetzige Zufahrt von der St 2093 zum Parkplatz entfällt.

### Ver- und Entsorgung

Die sonstige Erschließung - Schmutzwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Elektrizität, Telekommunikation - ist vollständig vorhanden.

## **Planung**

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes Gaststätte mit Personalwohnungen und Beherbergung gem. § 11 BauNVO für den Bereich des jetzigen Sachranger Hofes. Aufgrund der bestehenden großen Gebäude im südwestlichen Planungsbereich wurden auch die Ersatzbauten im Bereich des Sachranger Hofes größer gehalten und die Wandhöhen an das bestehende Gebäude Dorfstraße 7-9 angepasst. Als Bezugshöhe für die Wandhöhen der Ersatzbauten wurden zur eindeutigen Festlegung Normalnullhöhen festgesetzt.

Für den südwestlichen Planungsteil wurde nur der Bestand festgeschrieben. Aufgrund der gewünschten Nutzung wurde diese Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Dieser Bereich wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um hier bauliche Maßnahmen im Bestand bzw. Ersatzbauten (außer den denkmalgeschützten Gebäuden) leichter umsetzen zu können.

Die südöstliche Grünfläche wurde als Grünfläche festgesetzt.

Zur Einbindung in das Ortsbild wurden gestalterische Festsetzungen aufgenommen und um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, gleichschenklige Satteldächer mit ortsüblicher Dachneigung festgesetzt sowie störende Dachaufbauten ausgeschlossen.

## **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Im Südwesten wird nur der Bestand festgeschrieben. Die Grünfläche im Südosten bleibt erhalten. Die Neu- bzw. Ersatzbauten beim Sachranger Hof beanspruchen zusammen mit den Parkplätzen ebenfalls nicht mehr befestigte Flächen als der Bestand.

Damit ist kein Ausgleich notwendig.

## **Grünordnung**

Im Bereich des südwestlichen Planungsgebietes wird der Grünbestand erhalten. Ebenso vollständig erhalten bleibt die bestehende Grünfläche im Südosten.

Im Bereich des Sachranger Hofes müssen einige nicht mehr standsichere bzw. bruchgefährdete Bäume gefällt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten werden eingehalten und die Bäume von einem Biologen zuvor auf mögliche Tiervorkommen untersucht. Als Ersatz werden umfangreiche Laubbaumpflanzungen mit heimischen standortgerechten Arten durchgeführt. Entlang der St 2093 erfolgen ebenfalls umfangreiche Eingrünungen mit stand-

ortgerechten Landschaftssträuchern und Bäumen. Auch der Biergarten wird umfangreich eingegrünt. Hier fand eine eingehende Abwägung statt, ob der Biergarten auch zur St 2093 eingegrünt werden soll oder gut sichtbar bleiben soll. Der Gemeinderat entschied sich diesbezüglich für eine durchgehende Eingrünung entlang der St 2093.

### **Fortschreibung der Begründung, Teil 1 Planungsbericht**

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird die Gemeinde Aschau i.Ch. die eingegangenen Anregungen abwägen und daraus resultierend der Planungsbericht angepasst und fortgeschrieben.

## **TEIL II                    UMWELTBERICHT**

### **1.0.    Einleitung**

Zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht erforderlich.

#### **1.1.    Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Ziel der Planung ist es, durch die Ausweisung eines Sondergebietes die Flächen des Sachranger Hofes neu zu ordnen bzw. den südwestlichen bebauten Bereich zu sichern und die südöstlichen Grünflächen zu erhalten.

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

Im Wesentlichen waren die Belange des Denkmalschutzes und die Abstandsflächen zur St 2093 zu sichern.

Wesentliche übergeordnete Planungsziele sprachen nicht gegen die Darstellungen des Bebauungsplanes.

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

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die einzelnen Schutzgüter bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter durch die Planung wesentlich negativ beeinflusst wird.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich ändern. Der Bereich um den Sachranger Hof könnte nicht neu geordnet werden.

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

#### **4.1. Vermeidung und Verringerung**

Die ortsbildprägende Grünfläche an der St 2093 bleibt erhalten.

Im Bereich der Ersatzbauten des Sachranger Hofes und entlang der Staatsstraße werden umfangreiche Eingrünungen festgesetzt.

#### **4.2. Ausgleich**

Ein Ausgleich ist nicht notwendig, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

### **5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht gefunden werden, da einerseits nur der Bestand festgeschrieben wurde, andererseits lediglich beim Sachranger Hof Ersatzbauten festgesetzt wurden. Die Grünfläche bleibt erhalten.

### **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)**

Maßnahmen zur Überwachung werden im weiteren Aufstellungsverfahren festgelegt.

## **8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Zum gegenwärtigen Planungsstand sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

## **Fortschreibung des Umweltberichtes**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit werden der weitere Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts ermittelt und nach Abwägung durch die Gemeinde Aschau i.Ch. in diesen eingearbeitet und fortgeschrieben.

Aschau i.Ch.

Rosenheim, 07.05.2019

Peter S o l n a r  
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH