

**GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 114 "ASCHBACH - NORD"**

## **BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 09.03.2021

Vorentwurf: 29.06.2021

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.

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 ist im Süden noch unbebaut - ein Baurecht bestand über den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 61.

Abb. Bestand [Luftbild BayernAtlas]



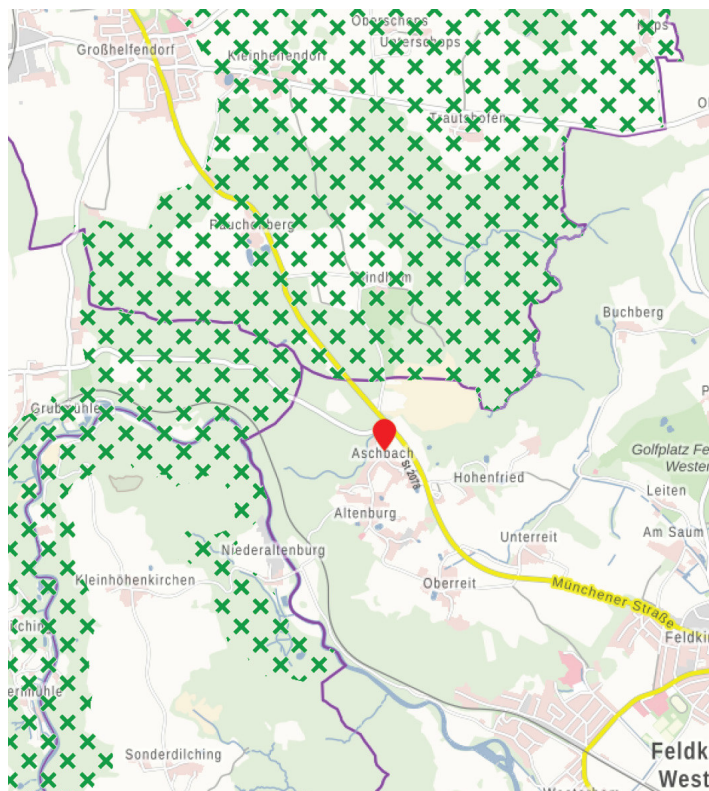
## Erschließung

Bisher wird nur ein Wohngebäude über den bestehenden Weg erschlossen. Deshalb kann dieser als Wohnweg begrenzter Länge festgesetzt werden. Eine Breite von ca. 3,0 m wird für die Erschließung eines Gebäudes als ausreichend betrachtet (der Weg hat eine Breite von derzeit 3,0 m bis 3,60 m). Die bestehende Erschließung ist für das neue 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)



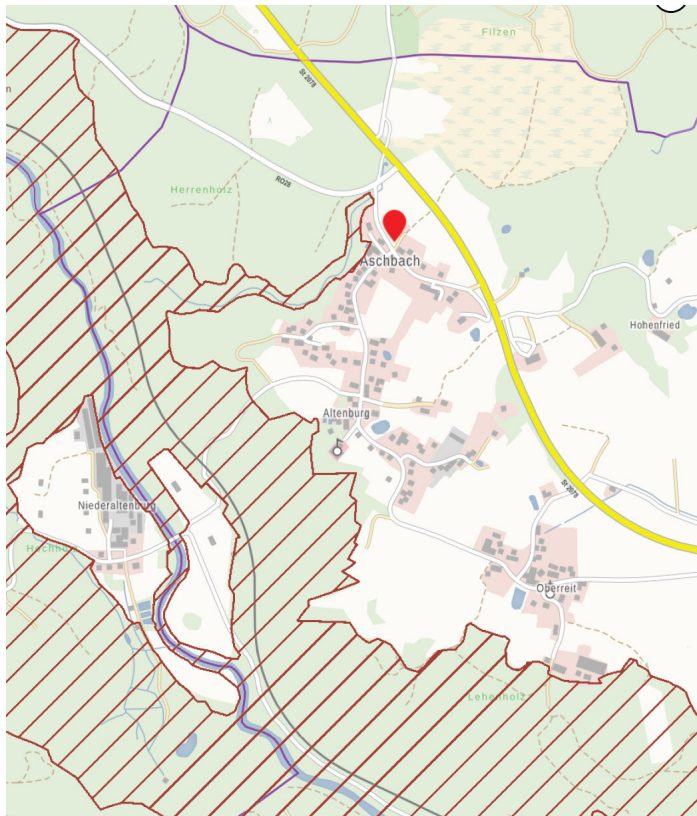
## Schutzgebiete

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.

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 Ausweisung eines Mischgebietes.

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.

### **Erschließung**

Die Zufahrt erfolgt über die Ortsstraße in Aschbach mit anschließendem Wohnweg 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 werden zunächst die Auslegungen und Beteiligungen nach §§ 3 (1) (2) und 4 (1) (2) BauGB durchgeführt.

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

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| <u>Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern</u> |
|--------------------------------------------------------------|

|       |
|-------|
| 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

#### **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.

## **Fortschreibung von Begründung und Umweltbericht**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird der weitere Detaillierungsgrad von Begründung und Umweltbericht ermittelt und nach Abwägung der Anregungen und Einwände durch den Gemeinderat diese fortgeschrieben.

Feldkirchen-Westerham,

Rosenheim, 29.06.2021

S c h a b e r l

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH