

3. Begründung zum Bebauungsplan Kleingartenanlage Oedhub, 2. Änderung, der Gemeinde Aschau a. Inn

1. Rahmenbedingungen

1.1 Festsetzungen der Urfassung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Dauerkleingärten sowie deren Festsetzungen von der 2. Änderung unberührt bleiben und weiterhin ihre Gültigkeit haben

1.2 Lage des Planungsgebietes

Die zu ändernden Flächen liegen im südöstlichen Gemeindebereich der Gemeinde Aschau, im Ortsteil Oedhub. Und haben eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha.

Auf diesen Flächen liegen als Bestand ein Wohnhaus mit Stallungen und Lagergebäuden in landwirtschaftlicher Nutzung. In der Urfassung und der 1. Änderung wurde zu diesen Flächen in nördlicher – und nordwestlicher Richtung eine Dauerkleingartenanlagen als Sondergebiet mit entsprechenden Festsetzungen ergänzt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat von Aschau hat in seiner Sitzung vom 12. Juni 2018 den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aschau a. Inn durch die 13. Änderung, geändert. Diese Änderung bezog sich auf eine 1,6 ha große Fläche, auf der Flurnummer 1606. Diese Flächen liegen im Gemeindebereich der Gemeinde Aschau, im Ortsteil Oedhub. Diese Flächen wurde von landwirtschaftlichen Nutzflächen, als Erweiterungsflächen für das Sondergebiet für Dauerkleingärten, umgewidmet.

1.4 Landschaftliche Merkmale und vorhandene Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsgebietes

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist teilweise Baumbestand vorhanden. Im Norden und Westen schließt die bereits bestehende Kleingartenanlage an. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen verläuft die MÜ25 (Waldkraiburg / Ampfing) über die das Plangebiet erschlossen ist. Zwischen MÜ25 und Plangebiet verläuft ein Lärmschutzwall.

1.5 Verkehrswege – Erschließungsstraßen – Leitungen im Planungsgebiet :

Das Planungsgebiet verfügt über einen günstigen Verkehrsanschluss. Über den Oedhuber Weg erreicht man die Ortsverbindungsstraße zwischen Aschau-Werk und Ampfing. Der Oedhuber Weg ist für die aktuelle Verkehrsbelastung derzeit ausreichend dimensioniert. Sollte sich in Zukunft eine stärkere Verkehrsbelastung einstellen, wird die die Gemeinde Aschau a. Inn prüfen und eine notwendige Verbreiterung der Verkehrsanbindung zwischen der MÜ25 und dem Geltungsbereich in Betracht ziehen. Das Planungs-gebiet ist mit öffentlichen Leitungen vollständig erschlossen.

1.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung :

Bezüglich der Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten grünfabrik PartG mbB i.d.F.v. 10.05.2019, der im Anhang beigeheftet ist, verwiesen.

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

1.8 Weitere Erläuterungen

Altlasten sind der Gemeinde Aschau a. Inn nicht bekannt.

2. Planung

Ziel der Planung ist es, durch die Umsetzung der Planungserfordernisse eine langfristige Betrachtung für ein Gesamtkonzept des Gebietes umzusetzen. Die Umwidmung der landwirtschaftlich genutzten Flächen der Flurnummer 1606, in Erweiterungsflächen des Sondergebietes für Dauerkleingärten, die Nutzung , der in der Urfassung sowie der in der 1. Änderung gewidmeten Flächen, zu ergänzen.

In der Neuplanung sollen Flächen für einen Erlebnisgasthof mit Brauerei und Biergarten, für Gemeinbedarfsflächen sowie landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Flächen, eine Wohnbaufläche für eine Betriebsleiterwohnung entstehen. Über die Baugrenzen sollen zusätzlich die bestehenden Gebäude, insbesondere die Fläche für das bestehende Wohnhaus – landwirtschaftliches Gehöft baurechtlich gesichert werden.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP) 3.3 (Z), vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 (Z). Im vorliegenden Fall handelt es sich im Wesentlichen um die Darstellung von Bestand bzw. eine Umnutzung vorhandener Gebäude, bei der die geplanten Nutzungsarten (Gasthof, Brauerei) die vorhandenen Nutzungen (Dauerkleingärten) ergänzen. Es kommt zu keiner übergebürlichen Belastung der Freiraumfunktion. Die Errichtung eines zusätzlichen Betriebsleitergebäudes in geplantem Umfang (Einfamilienhaus) kann noch als maßvolle Erweiterung im Rahmen einer bestandsorientierten Ausweisung angesehen werden. Die Planung kann daher aus Sicht der Raumordnung mit den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Einklang gebracht werden. Die Ziele 3.3 des LEP und B II 3.1 des RP 18 stehen der Planung nicht entgegen.

Mit dieser Planung werden somit die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Form von Acker- und Grünlandflächen langfristig zu unterstützenden Nutzungen, die als Ergänzungsflächen die Dauerkleingartenanlage, beleben. Insgesamt, bezogen auf die Gesamtfläche, verbleibt immer noch die größere Fläche im Bereich der Landwirtschaft, da auch die Kleingartenanlage als landwirtschaftliche Nutzung anerkannt ist.

Aufgestellt am, 12.06.2018

Geändert am, 14.05.2019

Architekt Friedl, Peter-Rosegger-Straße 1 , 84 478 Waldkraiburg

4. Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Aschau a. Inn hat in der Sitzung vom 12.06.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 30.08.2018

-Siegel-

.....
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.06.2018 hat in der Zeit vom 06.09.2018 bis einschließlich 16.10.2018 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 18.10.2018

-Siegel-

.....
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.06.2018 hat in der Zeit vom 06.09.2018 bis einschließlich 16.10.2018 stattgefunden.

Aschau a. Inn, den 18.10.2018

-Siegel-

.....
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 15.01.2019 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2019 bis einschließlich 26.04.2019 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 01.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Aschau a. Inn, den 30.04.2019

-Siegel-

.....
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2019 bis einschließlich 26.04.2019 beteiligt.

Aschau a. Inn, den 30.04.2019

-Siegel-

.....
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.05.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aschau a. Inn, den 20.05.2019

-Siegel-

.....
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

....., den
(Gemeinde Aschau a. Inn)

- Siegel -

.....
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Aschau a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Aschau a. Inn, den.....

-Siegel-

.....
Alois Salzeder, 1. Bürgermeister