

11. Änderung zum Bebauungsplan (Teilaufhebung): "Aiging Ortsmitte"

Begründung

Verfasser und Architekt:



Architekturbüro Florian Baubin
Kotzingerstr. 54, 83278 Traunstein
+49 170 27 94 811
www.baubin.com

Fassung vom **12.07.2022**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Auftrag der Gemeinde Nußdorf wird der Bebauungsplan „Aiging Ortsmitte“ geändert werden. Eine Teilfläche soll aus dem Bebauungsplan entnommen werden (Teilaufhebung). Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2000 aufgestellt und zuletzt im Jahr 2016 geändert. Dies ist die 11. Änderung des Bebauungsplans.

Der Planbereich umfasst eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes, nordöstlich begrenzt durch die „Traunsteiner Straße“ und im Südwesten begrenzt durch die „Rauschbergstraße“, Gemarkung Nußdorf/Aiging.

Die Fläche befindet sich im Eigentum verschiedener privater Grundstückseigentümer. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Aiging Ortsmitte“ ist diese als Siedlungsfläche festgesetzt, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) mit schmalen Grünstreifen und Straßenverkehrsfläche, entlang der Traunsteiner Straße im Osten und der Rauschbergstraße im Westen.

Durch die Teilaufhebung wird der Bebauungsplan „Aiging Ortsmitte“ in seinen Grundzügen verändert, da es sich nicht um eine untergeordnete Fläche handelt. Ein Umweltbericht soll die Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten überprüfen und abwägen.

Die Änderung wird deshalb im Regelverfahren durchgeführt. Die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts wurde vom Büro Ulrich Voerkelius aus Landshut durchgeführt und ist dieser Begründung angehängt.



1. Umgriff im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nußdorf: Fläche der Teilaufhebung blau umrahmt, ohne Maßstab

2. Lage, Größe und Beschaffenheit der Fläche der Teilaufhebung

Der Aufhebungsumgriff der 11. Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes von ca. 24.000 m², nordöstlich begrenzt durch die „Traunsteiner Straße“ und im Südwesten begrenzt durch die „Rauschbergstraße“, Gemarkung Aiging.

Von der Teilaufhebung betroffen sind die Flurstücke 1388/6, 1388, 1388/24, 1388/21, 1560/3 (Rauschbergstraße, Teilfläche), 1388/23, 1388/5, 1388/4, 1554/10 (Rauschbergstraße), 1560/1, 1388/10, 1388/ 9, 1388/2, 1388/12, 1555/2, 1554/3, 1554/4, 1554/5, 1553/6, 1553/1, 1553/2, 1553/3/Teilfläche, 1553, 1554/15 (Rauschbergstraße, Teilfläche), 1552/TF, 1561/2/TF, 1552/1/TF.



2. Luftbild mit Darstellung des Änderungsumgriffs, ohne Maßstab

3. Anlass und Begründung der Teilaufhebung

Im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Aiging Ortsmitte“ wurden im Bereich der Rauschbergstraße und der Traunsteiner Straße bereits von mehreren Bauwerbern Anfragen für Anbauten und Erweiterungen der Bestandsgebäude bei der Gemeinde angefragt.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte mit Parzellengrößen zwischen ca. 800 m² und ca. 3.300 m² bietet dieses Siedlungsgebiet ausreichend Raum für Erweiterungsbauten. Zudem sind sowohl entlang der Rauschbergstraße als auch entlang der Traunsteiner Straße mehrere Grundstücke geeignet für die flächensparende Nachverdichtung.

Auch im Falle einer Grundstücksteilung wären hier ausreichend Erschließungsmöglichkeiten vorhanden um neue Bebauung oder zusätzliche Baukörper zuzulassen.

Aufgrund der Umweltauswirkungen die mit einer Neuerschließung von Baugebieten einhergehen ist die flächensparende Nachverdichtung in bereits gewachsenen Siedlungsgebieten einer Neuerschließung vorzuziehen.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes soll im aufgehobenen Teilbereich gleiche Randbedingungen für alle Bauwerber geschaffen werden. Aufgrund der Innenbereichslage wird somit das Bauen im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB möglich, sofern die geplante neue Bebauung sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Nachbarbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Es ist somit zusammenfassend von keiner Verschlechterung der Bebaubarkeit der Grundstücke auszugehen.

4. Weitere Auswirkungen:

Die Belange nach §1a Abs. 1 und 5 BauGB zum Umweltschutz wurden durch die Verfasser des Umweltberichts und die Gemeinde Nußdorf geprüft.

In Bezug auf den Umgang mit Grund und Boden finden durch die Bebauungsplan-Änderung keine nachteiligen Veränderungen statt. Etwaige zusätzliche Bebauungen entsprechen dem Versiegelungsgrad aktueller Bauleitplanungen mit kleineren Grundstücksparzellen. Durch die Nachverdichtung wird die Möglichkeit geschaffen, in Bezug auf den Flächenverbrauch umweltschonend neuen Wohnraum im Ortsgebiet zu schaffen.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Aufgestellt:

Nußdorf, den 22. DEZ. 2023



Toni Wimmer, 1. Bürgermeister

Traunstein, den 22. Dez. 2023



M.Eng. Florian Baubin, Architekt

