

**1. Änderung des
Bebauungsplan Fischbachau
Nr.25
" Am Anger "
83730 Fischbachau - Hundham,
Gemarkung Hundham
im Bereich der
Fl.Nrn. 428/3 und 428/9**

Entwurfsverfasser:
Christian Mahr
Architekt Dipl. Ing. (FH)
Haidühl 64 b
83714 Miesbach
Tel. 08025 / 999100
Fax 08025 / 999177

Miesbach, den 30.12.2021

Begründung

**zur 1. Änderung des
Bebauungsplan Fischbachau Nr.25
" Am Anger "
83730 Fischbachau - Hundham,
Gemarkung Hundham
im Bereich der
Fl.Nrn. 428/3 und 428/9**

Entwurfsverfasser:
Christian Mahr
Architekt Dipl. Ing. (FH)
Haidühl 64 b
83714 Miesbach
Tel. 08025 / 999100
Fax 08025 / 999177

Miesbach, den 30.12.2021

1. Lage und Umgriff

Das ca. 252 m² große Änderungsgebiet liegt ca. 500 m südwestlich des Ortskerns von Hundham, südlich der Leitzachtalstrasse, ca. 500 m vor der Abzweigung der Feilnbacher Straße.

Es ist auf drei Seiten durch zweigeschossige Wohn- und Gewerbebauten, im Südosten durch eine innerörtliche landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

2. Ziel und Zweck

Ziel der Planung ist es, dem einheimischen Betreiber eines Gewerbebetriebes die Errichtung eines Lagergebäudes zu ermöglichen. Der Gemeinde ist daran gelegen, daß der bestehende Getränkemarkt weiterhin im Ort ansässig bleibt und sich entsprechend der räumlichen Möglichkeiten entwickeln kann. Städtebaulich würde es nahe liegen, daß bestehende Lagergebäude an der Südostgrenze des Betriebsgeländes zu verlängern.

Dies ist jedoch nicht möglich, da auf dem Grundstück für das südöstlich angrenzende Grundstück, Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte eingetragen sind.

Die Gemeinde hat das Änderungsgebiet bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche überplant. Die innerörtliche, südliche Wiese sollte über diese Fläche erschlossen werden. Die Gemeinde hat jedoch das vor einigen Jahren zur Versteigerung stehende Grundstück nicht für die Erschließung erworben und somit die Fläche für eine andere Nutzung freigegeben. Die Fläche wurde vom Betreiber des Getränkemarktes ersteigert. Eine Teilfläche wurde an den direkten, südwestlichen Nachbarn veräußert. Dieser Nachbar hat mittlerweile ein verfahrensfreies Nebengebäude, in Form eines Geräteschuppens, errichtet. Die Wandhöhe dieses Geräteschuppens beträgt 3,0m wie im B-Plan festgesetzt. Die Fläche des Schuppens entspricht den im B-Plan festgesetzten 50 m². Für die Errichtung wurde eine isolierte Befreiung erteilt. Die ist für das geplante Lagergebäude nicht möglich, da die Grundfläche 56 m² und die Wandhöhe aus betrieblichen Gründen 5,20 m betragen muß. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die benötigte Wandhöhe und Grundfläche wurde in den zeichnerischen Festsetzungen ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen wurden nicht verändert.

Die gesetzlichen Abstandsflächen in Südost- bzw. Südwestrichtung können nicht eingehalten werden. Die Nachbarn wurden über die Abweichungen von den Abstandsflächen informiert und stimmen der Bebauung in der geplanten Form zu.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Hundham, Fl.Nr. 428/3, 428/9.

Die Aufstellungsbeschlüsse für die 1. Änderung des Bebauungsplanes für die oben genannten Grundstücke wurde vom Gemeinderat Fischbachau am 27.10.2020 beschlossen.

4. Bauliche Nutzung

Für das oben genannte Baugebiet ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine offene Bebauung mit freistehenden Gebäuden vorgesehen. Die Größe der Parzellen ist der beabsichtigten Nutzung angepaßt.

Die Bebauungsdichte wird durch maximal bebaubare Grundflächen der Haupt- und Nebengebäude ortsüblich geregelt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Leitzachtalstraße über den Leonhardiweg und wird nicht verändert.

6. Landschaft und Grünordnung

Im Bereich der Änderung sind keine zusätzlichen negative Auswirkungen auf die Natur sowie auf den natürlichen Wasserhaushalt zu erwarten. Die Fläche ist bereits komplett versiegelt und wird als Lagerfläche genutzt. Das geplante Gebäude trägt dazu bei das Landschaftsbild zu verbessern, da die jetzige Lagerfläche mit Containern und die mit Plane abgedeckten Lagergüter, eine Beeinträchtigung der Umgebung darstellen.

Ein Ausgleich für das geplante Gebäude ist somit nicht erforderlich.