

HUBER PLANUNGS - G M B H

HUBER PLANUNGS-GMBH * HUBERTUSSTRASSE 7 * 83022 ROSENHEIM

▪ **lt. Verteilerliste**

☎ 08031 / 38 10 91
① 0171 4458833
FAX 08031 / 3 7 6 9 5
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de

Sparkasse Rosenheim - Bad Aibling
IBAN: DE40 7115 0000 0000 1335 38
BIC: BYLADEM1ROS

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT

UNSER ZEICHEN

DATUM

H13

04.04.2019

***Flächennutzungsplan Höslwang, 10. Änderung (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
und Benachrichtigung nach § 3 Abs. 2 BauGB***

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Höslwang beabsichtigt, ihren Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit Zusendung der beiliegenden Planunterlagen beteiligen wir Sie nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung und erbitten bis zum **07.05.2019** Ihre schriftliche Stellungnahme. Die Höslwang bittet um Ihr Verständnis, dass sie bei nicht rechtzeitiger Abgabe Ihrer Stellungnahme davon ausgeht, dass Ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt wird.

Bitte geben Sie in Ihrer Stellungnahme auch Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein können. Auch bittet Sie die Gemeinde Höslwang, ihr Informationen, über die Sie verfügen und die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können, zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren wurde durch den Gemeinderat Höslwang am 13.02.2019 beschlossen, den Entwurf der Planung und seine Begründung öffentlich auszulegen. Der Entwurf und die Begründung liegen vom 05.04.2019 bis 07.05.2019 in der in der Gemeinde Höslwang, Kirchplatz 12, 83129 Höslwang und in der Verwaltungsgemeinschaft Halfing, Wasserburger Straße 1, 83128 Halfing während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:

Flächennutzungsplan, 10. Änderung mit Begründung
Fassung 13.11.2018; Antwortvordruck

Huber Planungs-GmbH

Geschäftsführer: Dipl.Ing.(FH) Anton Huber
Landschaftsarchitekt BYAK
Stadtplaner BYAK

Sitz der Gesellschaft: Rosenheim
Handelsregister: Traunstein HRB 7405
USt-IdNr.: DE131182506

Flächennutzungsplan Höslwang, 10. Änderung (§ 13 BauGB)

05.04.2019 - 07.05.2019

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim
3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, München
4. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
5. Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
7. Erzbischöfliches Ordinariat, Pastorale Planungsstelle, München
8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
9. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
10. Kath. Pfarramt, Höslwang
11. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung
12. Landratsamt Rosenheim, SG Immissionsschutz
13. Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht
14. Landratsamt Rosenheim, Staatliches Gesundheitsamt
15. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
16. Regierung von Oberbayern, 24.1. Höhere Landesplanungsbehörde, München
17. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
18. Regierung von Oberbayern, Brandschutz
19. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
20. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
21. Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Harpfing, Kienberg
22. Gemeinde Amerang
23. Gemeinde Pittenhart
24. Gemeinde Eggstätt
25. Markt Bad Endorf
26. Gemeinde Halfing

27. Gemeinde Höslwang
28. VG Halfing

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde Höslwang, Kirchplatz 12, 83129 Höslwang gemeinde@hoeslwang.de
	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan 10. Änderung (§ 13 BauGB) <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 07.05.2019

2.	Träger öffentlicher Belange
	Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, e-mail-Adresse und Tel.-Nr.)
2.1.	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2.	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3.	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift, Dienstbezeichnung

GEMEINDE HÖSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HÖSLWANG

10. ÄNDERUNG

vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 13.11.2018

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Höslwang und seine bisherigen Änderungen.

Anlass der Planung und Begründung zur Standortwahl

Zur Erhaltung und Förderung einer eigenen Infrastruktur (Schule, Einkaufsmöglichkeit, Feuerwehr, Kindergarten, Vereinsleben, ärztliche Versorgung, Handwerksbetriebe gemäß örtlichem Bedarf) bemühte sich die Gemeinde Höslwang, Möglichkeiten für Existenzgründer zu schaffen. Dabei wurden sowohl vorhandene Verdichtungsmöglichkeiten, als auch Neuansiedlungen an verkehrsmäßig günstig gelegenen Standorten untersucht. Aufgrund der Überschaubarkeit der Möglichkeiten wurde auf eine systematische Darstellung verzichtet.

Für eine Gewerbeansiedlung gibt es derzeit drei Standorte - abgesehen von aufgelassenen Bauernhöfen, für die es ebenfalls eine rege Nachfrage gibt.

a) Das Gewerbegebiet im Dorf ist zu 95% bebaut - eine Erweiterung ist ortsplanerisch nicht sinnvoll.

b) Das Gewerbegebiet am Kreuzbergfeld ist zu 50% bebaut. Die dort angesiedelte Firma hat auch auf das restliche Grundstück Anspruch angemeldet. Eine Erweiterung ist ortsplanerisch nicht sinnvoll.

c) Ein per Bebauungsplan genehmigtes Grundstück wird derzeit als Kiesabbaufläche und Sportplatz genutzt. Beide Nutzungen werden in den nächsten Jahren eingestellt, das Grundstück steht dann jedoch nicht mehr zur Verfügung. Der Bebauungsplan wird dazu im Zuge des neuen Verfahrens aufgehoben. Diese bereits genehmigte Gewerbefläche liegt unmittelbar vor dem markanten Höhenrücken mit Kloster und Kirche darüber, was das markante Ortsbild beeinträchtigt hätte.

Vier Möglichkeiten von Neuansiedlungen an anderen Stellen wurden untersucht und aus ortsplanerischen Gründen (Verkehrsanbindung, fehlende Anbindemöglichkeit, Landschaftschutz, Schutz für bestehende Bebauung) verworfen.

Flächen auf der Südseite des Hauptortes sollen zugunsten der Ortsansicht des Hauptortes Höslwang nicht bebaut werden (markanter Höhenrücken mit Kirche und Kloster).

Flächen für die Innenentwicklung wurden überprüft, sie stehen aber nicht zur Verfügung bzw. werden notwendige Erweiterungen von der Genehmigungsbehörde abgelehnt. Ebenso scheiden Umnutzungen von landwirtschaftlichen Gebäuden im Umfang des Bedarfs aus.

Somit verblieben Flächen an der Kr RO 4 in Richtung Pittenhart. An dieser Strecke ergibt sich jedoch keine Möglichkeit zur Abwasserentsorgung. Die günstigste Verkehrsanbindung auch für den Zulieferverkehr befand sich an der Kr RO 12 in Richtung Bad Endorf. Wasser- und Abwassernetz sowie Stromversorgung stehen hier zur Verfügung.

Bestand

Die Fläche grenzt im Süden an Wald, im Westen befindet sich - getrennt durch die Kreisstraße und einen schmalen Streifen landwirtschaftliche Fläche - ebenfalls Wald. Im Norden liegt der Ort Almertsham. Somit ist die Fläche kaum einsehbar. Ein Großteil der Fläche ist inzwischen bebaut bzw. die Grundstücke vergeben. Nachdem weiterer Bedarf an Gewerbefläche besteht und die anderen Standorte ausscheiden, entschied sich der Gemeinderat, das bestehende Gewerbegebiet bei Almertsham zu erweitern. Zudem ist die Erschließung sehr günstig, da sowohl die Verkehrsanbindung als auch sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

Die neu überplante Fläche ist nach Süden durch einen Hügel mit anschließendem Wald begrenzt, was die Einbindung in die Landschaft begünstigt. Sie wird bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt, so dass sich der ökologische Verlust in Grenzen hält. Die Fläche ist frei von Baum- und Strauchbewuchs.

Planung

Am Standort der zweitgrößten Siedlung außerhalb des Hauptorts wurde an der verkehrsgünstig gelegenen Kreisstraße RO 12 im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet die Möglichkeit für den vorhandenen Eigenbedarf realisiert. Diese Fläche wurde gewählt, da sie aus damaliger Sicht den Bedarf für die nächsten Jahre decken konnte. Die im Bebauungsplan dargestellte Gewerbefläche wurde aber inzwischen fast vollständig bebaut. Für die weitere Fläche hat die Gemeinde die Kaufoption erworben, um die Verwendung steuern zu können. Aufgrund des Bedarfs kann die Fläche erweitert werden.

Die neue Erweiterungsfläche beträgt ca. 0,4 ha. Die Gewerbefläche ist umgeben von der bereits durchgeführten umfangreichen Eingrünungsfläche sowie einem breiten Grüngürtel zur südlichen Waldfläche, um den Wald ökologisch nicht zu beeinträchtigen und eine Windwurfgefahr auszuschließen. Außerdem wird dadurch der bewegtere südliche Teil des Geländes von Bebauung freigehalten.

Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Erweiterungsfläche ist durch das bestehende Gewerbegebiet bereits vollständig vorhanden.

Schmutzwasser

Ein Schmutzwasserkanal steht in ausreichender Dimensionierung für die Erweiterung zur Verfügung.

Trinkwasser

Eine Trinkwasserleitung steht in ausreichender Dimensionierung für die Erweiterung zur Verfügung.

Regenwasser

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass eine Versickerung kaum möglich ist. Deshalb wurde im Rahmen der Erschließungsplanung eine Ableitung in einen nahegelegenen Vorfluter hergestellt. Dieser ist auch für die Erweiterungsfläche ausreichend aufnahmefähig. Für die notwendige Rückhaltung wurden Rückhalteflächen erstellt, die erweiterungsfähig sind. Die genaue Berechnung erfolgt sobald der künftige genaue Versiegelungsgrad im Erweiterungsgebiet feststeht. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung wird überarbeitet.

Immissionsschutz

Um die umliegend wohnende Bevölkerung umfassend vor störenden Schallemissionen zu schützen, wurde die schalltechnische Untersuchung für die Erweiterung ergänzt und deren Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird angewendet.

Die genaue Berechnung und die Art des Ausgleichs werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgelegt.

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 10. Änderung

In den Änderungsbereich wurden die erweiterte GE-Fläche sowie der Grünflächenstreifen, der aus dem GE genommen wurde, aufgenommen (zwei Geltungsbereiche).

Änderungsverfahren

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren anzuwenden und es entfällt dadurch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls.

Höslwang,

Rosenheim, 13.11.2018

M. M a i e r
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH