

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 Kiesabbaufäche 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 scheidet 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