

GEMEINDE HÖSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

"GEWERBEGEBIET SÜD-WEST"

1. ÄNDERUNG

*BEGRÜNDUNG*

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 28.07.2018

Entwurf: 13.02.2019

Entwurfsverfasser:

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

## **Planungsgrundlage**

Planungsgrundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Süd-West" der Gemeinde Höslwang.

## **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 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. Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen liegen ebenfalls im Verantwortungsbereich der Gemeinde und werden von dieser lt. Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt. Grünflächen für die Eingrünung blieben im Besitz der Gemeinde. Ebenso breite Randbereiche im Nordwesten und Westen, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurden. Hier hat sie auch die Möglichkeit, später einen Radweg auszuweisen. Die Eingrünung wurde im Westen und Nordwesten mittels einer mehrreihigen

Strauchpflanzung mit heimischen Laubsträuchern sowie außerhalb der Wuchsbeschränkungszone der Starkstromleitung zusätzlich mit heimischen Laubbäumen von der Gemeinde vorbildlich durchgeführt. Damit wurde eine intensive Eingrünung möglich. Im Osten erfolgte die Eingrünung ebenfalls mittels einer durchgehenden Strauchpflanzung mit heimischen Laubbäumen. Die Leiterseile der Starkstromleitung sind so hoch, dass die Sträucher ungehindert wachsen können. Da heimische Laubsträucher in der Regel ca. 5 bis 7 m hoch werden und im Bebauungsplan die Wandhöhe so festgesetzt wurde, dass sie maximal ca. 6,0 m über OK Straßenfläche reichen (Wandhöhe max. 8,0 m - ist von festgesetzter Ausgangshöhe 2,0 m unter Straßenniveau, also ca. 6,0 m über OK Straße), wurde eine durchgehende Eingrünung auch unter der Bewuchsbeschränkungszone der Hochspannungsleitung möglich. Sollte ein Pflegeschnitt notwendig werden, ist er so auszuführen, dass immer nur abschnittsweise einzelne Sträucher zurückgeschnitten werden. Im Süden des Gewerbegebietes (Erweiterungsfläche) ist keine weitere Eingrünung notwendig, da hier Wald anschließt. Entlang der Erschließungsstraße wurden weitere großkronige Laubbäume gepflanzt.

Der Umfang der Erschließung wurde ebenfalls auf den Bedarf ausgerichtet und ist nun auch geeignet, die Erweiterungsfläche zu erschließen. Dem Druck zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft ist somit entgegen gewirkt.

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. Für die Erweiterung des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung ergänzt und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Aufgrund der aktuellen Vermessung wurde als Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe im Bebauungsplan eine NN-Höhe von 570,00 m festgelegt. Dies bedingt, dass die Wandhöhe bei festgesetzten maximal 8 m nur ca. 6 m über die Kr RO 12 ragt und sich damit Gewerbebebauung der nördlich angrenzenden Bebauung harmonisch anfügt. Um die Höhenlage bei der Erweiterungsfläche erreichen zu können, sind für die Gebäudeflächen Abgrabungen notwendig.

Um das Gewerbegebiet gestalterisch der Bebauung im bestehenden Dorfgebiet von Almertsham anzupassen, wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Dies sind z.B. vorgeschriebene Dacheindeckung in ziegelrot bzw. rotbraun, Beschränkung der Wand- und Firsthöhen, Beschränkung der Giebelbreite, Verbot von grellen oder stark reflektierenden Fassadenverkleidungen sowie die Festsetzung von Sattel- oder Pultdächern mit einer Dachneigung von 16-25°.

## **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 und Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

[Schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, vom November 2018, Projekt-Nr. 1841-2018 / V01].

## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird angewendet.

## Flächenbilanz zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

### Begründung des Ausgleichsfaktors auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

	neues Gewerbegebiet Nr. 13 Süd-West
Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland Gebiete geringer Bedeutung, oberer Wert
Boden	anthropogen überprägter Boden, Grünland Gebiete mittlerer Bedeutung, unterer Wert
Wasser	kein Gewässer vorhanden, hoher Grundwasserabstand, Sickerfähigkeit des Bodens gering
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen Gebiete geringer Bedeutung, oberer Wert
Landschaftsbild	ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft, wenig einsehbar, im Süden Wald, im Norden Bebauung Gebiete geringer Bedeutung, oberer Wert
gesamt	Gebiete geringer Bedeutung, oberer Wert

## Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Süd-West", 1. Änderung

Für den Ausgleichsfaktor wird der Flächenumfang der Erweiterungsfläche angesetzt.

Bei einer Neuausweisung von 0,4 ha Gewerbegebiet (Neuausweisung abzüglich neuer Grünstreifen) ergibt sich folgender Ausgleich:

Erweiterungsfläche GE netto ca. 0,4 ha

Noch zu erbringender Ausgleich:  $0,40 \text{ ha} \times \text{Faktor } 0,6 = 0,24 \text{ ha}$ .

Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Höslwang auf Fl.Nr. 1505 Gemeinde und Gemarkung Halfing abgebucht - -siehe Anlage.

Die Fläche wird entsprechend dem Gesamtentwicklungskonzept für das Gebiet in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ökologisch aufgewertet und die zugehörige Fläche dem Ökoflächenkataster beim LfU gemeldet.

## **Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

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

Mit einer eigenen Kennzeichnung wurde die Fläche, in der lediglich Baubeschränkungen aufgenommen wurden, in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **II. UMWELTBERICHT**

### **1.0. Einleitung**

#### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Geplant ist die Erweiterung eines Gewerbegebietes südwestlich von Almertsham.

#### **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Zur Findung eines alternativen Gewerbestandorts zur Gewerbegebietserweiterung wurde vor allem der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der Fachplan Landschaftsplan, das Landesentwicklungsprogramm, Schutzgebietskarten und die amtliche Biotopkartierung zu Rate gezogen. Dabei stellte sich die Erweiterungsfläche bei Almertsham als einziger geeigneter Alternativstandort heraus. Untersucht wurden auch Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Gewerbegebiet nördlich von Höslwang und westlich von Höslwang, die jedoch wegen mangelnder Verfügbarkeit sowie Verkehrs- und Lärmproblemen ausschieden.

### **2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

(bezogen nur auf die Erweiterungsplanung bei Almertsham)

#### **Klima und Lufthygiene**

Gegenwärtig wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen sind kaum betroffen. Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung werden nur geringfügige zusätzliche Emissionen entstehen.

### Boden

Die Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind nicht bekannt. Durch die Bebauung erfolgt zwar eine teilweise weitere Versiegelung des Bodens, durch die Ansiedlung von weiterem Kleingewerbe wird die Versiegelung jedoch geringer sein als bei Großgewerbe. Weitere Verschlechterungen außer der Versiegelung sind für den Boden nicht zu erwarten.

### Grundwasser und Oberflächenwasser

Der Flurabstand zum Grundwasser ist hoch. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Durch die Planung erfolgt kein Düngereintrag mehr in das Grundwasser. Oberflächenwasser soll soweit möglich entsprechend den einschlägigen Richtlinien versickert werden. Da jedoch eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, wird zusätzlich eine weitere Rückhaltung und Ableitung in einen nahe gelegenen Vorfluter geplant. Hierzu wird ein entsprechender Genehmigungsantrag im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet.

### Tiere und Pflanzen

Die Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt, sie ist frei von Baum- und Strauchbewuchs. Besondere geschützte Pflanzen- und Tierarten sind nicht betroffen. Zum Wald im Süden wird ein ausreichend großer Abstand für Wildtiere eingehalten. Es werden keine Biotop- oder Schutzgebiete beeinflusst. Die Umsetzung der Eingrünungen ist bereits erfolgt. Die Pflanzungen führte die Gemeinde durch, die anschließenden öffentlichen Grünflächen werden nur mehr extensiv genutzt und nicht mehr gedüngt.

### Landschaft

Die Erweiterungsfläche ist zwar hügelig, aber die markantesten Flächen liegen direkt am Wald; diese werden von der Planung freigehalten.

Die überplanten Erweiterungsflächen sind im Süden von Wald, im Westen nach kurzer Distanz von Wald und im Norden von der bestehenden Bebauung umgeben. Zur Einbindung in die Landschaft wurde bereits eine intensive Eingrünung geschaffen, so dass das Gewerbegebiet nicht störend in Erscheinung tritt. Außerdem wurden Wand- und Firsthöhe begrenzt und in den Festsetzungen eine landschaftsgerechte Baugestaltung festgelegt (siehe Begründung).



#### Mensch, Lärm und Erholungseinrichtungen

Zur Einhaltung sämtlicher Immissionsrichtwerte wurde für die Erweiterung die schalltechnische Untersuchung ergänzt. Durch die Kleinbetriebe wird keine wesentliche Zunahme des Lärms erwartet. Die Betriebe planen keine Nacharbeit. Das Planungsgebiet ist vorbelastet durch die Kr RO 12, Geräusche von der Starkstromleitung und in geringem Umfang vom bestehenden Gewerbegebiet. Im Bebauungsplan wurden Lärmkontingente festgesetzt.

Für den Menschen entstehen durch die Planung weitere ortsnahe Arbeitsplätze. Aufgrund der Struktur des Gewerbegebietes wird der Verkehr nur geringfügig auf der Kreisstraße zu nehmen. Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.

#### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind insofern nur betroffen, dass der landwirtschaftliche Nutzgrund finanziell aufgewertet wird. Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.0. Prognose über die Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es würden keine neuen Arbeitsplätze entstehen. Ortsansässige Betriebe würden abwandern.

### **4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen**

- Freihalten des bewegteren Geländes am südlichen Waldrand
- Festsetzung von weiteren Emissionskontingenten im Bebauungsplan zur Einhaltung sämtlicher Grenzwerte
- keine neuen Verkehrsflächen
- Gestalterische Festsetzungen zur Eingliederung der Gewerbebauten im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet
- Anlage von Ausgleichsflächen auf dem Ökokonto-Grundstück der Gemeinde

## **5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten mit noch besseren Standorteigenschaften als die Erweiterungsfläche wurden gesucht, konnten aber nicht gefunden werden (siehe Begründung).

## **6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Methodik war praxisorientiertes Denken bei der Umsetzung von Gewerbegebietsplanungen. Ein Gewerbegebiet muss verkehrsmäßig günstig liegen und möglichst günstig erschließbar sein. Die Flächen müssen ortsplanerisch und ökologisch vertretbar sein und sollen sich an einen Siedlungsansatz anschließen (keine weit einsehbaren Flächen, keine Flächen von ökologischer Bedeutung). Die Errichtung von Gebäuden muss mit geringem Aufwand möglich sein, die Grundstücke müssen verfügbar sein.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Erstellung der Planung gab es nicht.

## **7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

- Kontrolle der Eingrünung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Höslwang
- Die Eingrünungsflächen und die Ausgleichsflächen bleiben im Besitz der Gemeinde und werden auch von der Gemeinde hergestellt.

## **8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung / Zusammenfassende Erklärung**

Durch die Planung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

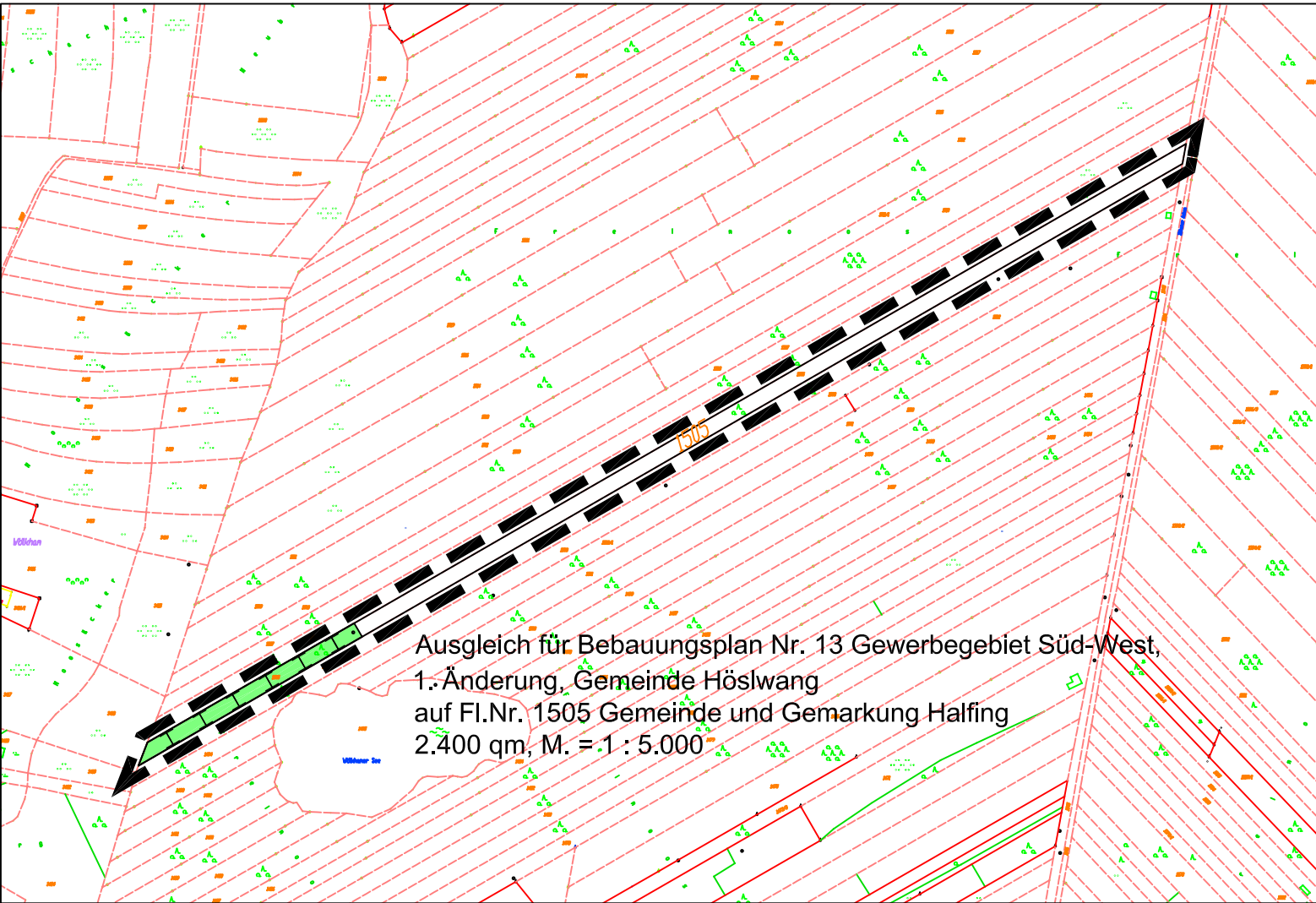
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird der weitere Umfang des Umweltberichts festgelegt.

Höslwang,

Rosenheim, 13.02.2019

M. M a i e r  
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH



Ausgleich für Bebauungsplan Nr. 13 Gewerbegebiet Süd-West,  
1. Änderung, Gemeinde Höslwang  
auf Fl.Nr. 1505 Gemeinde und Gemarkung Halfing  
2.400 qm, M. = 1 : 5.000