

Original

GEMEINDE HÖSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "Am Buchenhain"

4. Änderung

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

B E G R Ü N D U N G

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 10.10.2022

Entwurf: 17.01.2023

Entwurf: 14.02.2023

Entwurfsverfasser der Änderung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstrasse 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Lage im Raum

Die Planungsfläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Höslwang, Gemarkung Höslwang, im Landkreis Rosenheim, Region 18 Südostoberbayern.

Im Osten führt die Kreisstraße RO 4 an Unterhöslwang vorbei (Nußbaumstraße).

Größe des Umgriffs des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Buchenhain" umfasst eine Fläche von ca. 2,28 ha. Dies sind die Grundstücke Am Buchenhain 1 bis 22 (ohne 2) und Lärchenstraße 12 bis 20 sowie Kreuzbergstraße 9 mit der durch das Gebiet führenden Straße Am Buchenhain.

Im Einzelnen handelt es sich um die Fl.Nrn. 1036/3, 1036/4, 1036/5, 1136/10, 1136/11, 1136/12, 1136/13, 1136/14, 1136/15, 1136/16, 1136/17, 1136/18, 1136/19, 1136/20, 1136/21 T (Verkehrsfläche), 1136/22, 1136/23, 1136/24, 1136/25, 1136/27 (mit Trafostation), 1136/28, 1136/29, 1136/30, 1136/7, 1136/8 und 1136/9, alle Gemarkung Höslwang.

Bestand

Die Planungsfläche ist vollständig mit Ausnahme der Fl.Nr. 1036/4 mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut; auf Fl.Nr. 1136/27 befindet sich eine Trafostation. Das überplante Gebiet wird durch die ausgebauten Straßen Am Buchenhain, Lärchenstraße und Kreuzbergstraße erschlossen. Letztere mündet in die Nußbaumstraße (Kr RO4) Sämtliche sonstigen Erschließungen (Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung, Regenwasserkanal, Stromleitungen und Telekommunikationslinien) sind vorhanden. Die Freiflächen um die Wohngebäude werden gärtnerisch genutzt.

Umgebung

Im Nordosten, Westen und Osten grenzt Wohnbebauung an. Im Norden ist die Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Südlich ist eine Bachschlucht, die auch als Biotop erfasst ist.

Denkmalschutz

Der Bayerische Denkmalatlas weist keine Denkmäler für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung aus. Durch die vorliegende Planung werden keine Sichtbeziehungen auf denkmalgeschützte Gebäude unterbrochen.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind die Antoniuskapelle im Höslwanger Feld (D-1-87-145-13) östlich der Kr RO 4 bzw. südlich von Unterhöslwang und ein Getreidekasten (Nußbaumstraße 15, D-1-87-145-12) am nördlichen Ortsrand.

Planung

Es handelt sich um die Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Buchenhain" vom Februar 1981. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.07.2022 gefasst.

Durch die Planung soll der Bestand gesichert und eine maßvolle städtebaulich geordnete Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Gemeinde benötigt zur Deckung eines hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum dringend Bauflächen, die mit der vorliegenden Planung geschaffen werden sollen. Geplant ist eine Nachverdichtung eines bestehenden Allgemeinen Wohngebietes. Der Änderungsbereich ist und bleibt ein Allgemeines Wohngebiet, während das Maß der baulichen Nutzung leicht erhöht wird. Dieses erhöhte Maß kann unter Einhaltung der gesetzlichen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete sowie der notwendigen Abstandsflächen realisiert werden. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Das Maß der Nutzung wurde so gewählt, dass sich die Gebäude der übrigen Bebauung angleichen - Grundflächenzahl 0,35, maximale Wandhöhe 7,00 m.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden dem Bestand angepasst. Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung wird die Gesamtfläche unverändert als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ziel der Planung ist es, den Bestand zu erhalten und ihn maßvoll, städtebaulich vertretbar nachzuverdichten. Dazu wurde festgesetzt, dass die durch Baugrenzen vorgegebenen Bau Räume etwas erweitert und durch die Erhöhung der Wandhöhen zwei Vollgeschosse gebaut werden können.

Zudem wurden Festsetzungen zur Anzahl von Wohneinheiten, Gebäude- und Dachgestaltung getroffen. Auch Stellplätze, Nebenanlagen, Einfriedungen und das Pflanzgebot wurden mit neuen Festsetzungen geregelt.

Für den Bestand wird keine zusätzliche Eingrünung festgesetzt, da der Ort bereits gut ein- und durchgrünt ist.

Das im Stamm-Bebauungsplan festgesetzte Sichtdreieck wurde in die Änderungsplanung übernommen.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Amtliche Biotopkartierung Bayern Flachland, Aussagen der Regionalplanung

Auf der Planungsfläche und seiner Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Das amtlich kartierte Biotop FL-8040-0064-001 'Bachschluchten bei Unterhöslwang'(*) ragt teilweise geringfügig in das Bebauungsplangebiet hinein; tatsächlich reicht es aber nur an die Grundstücksgrenzen.

Der Bereich östlich der Kreisstraße RO4 ist im Regionalplan 18 als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

(*) Zwei 10 bis 15 m schluchtartig tief eingeschnittene Bachtäler, die v.a. mit mesophilem Wald bestanden sind, in der hügeligen Moränenlandschaft bei Höslwang. Die beiden Einschnitte grenzen an den Ortsbereich von Unterhöslwang zudem an Fichten-Alterklassenwald und Fettwiesen. Beide Bestände setzen sich bei Teilfläche 02 erheblich, bei Teilfläche 01 nur geringfügig auf dem westlichen Anschlussblatt 8039 fort.

-Teilfläche 01: Schlucht am Südwestrand der Ortschaft; bis zu 12 m tiefer Geländeeinschnitt, dessen steile Böschungen mit dichtem Laubmischwald bestanden sind. In der mächtigen Baumschicht ist v.a. die Esche häufig, beigemengt zeigen sich Rotbuche, Stieleiche, Bergahorn, Winterlinde, Bergulme und Bergahorn. Eine Strauchschicht ist im Waldinneren kaum ausgebildet, am Gehölzrand jedoch meist dicht und artenreich (mit Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Wolligem Schneeball, Pfaffenhütchen u.a.). Der krautige Unterwuchs ist meist spärlich entwickelt, er wird von mesophilen Waldarten wie Goldnessel, Vielbl. Weißwurz, Kriechendem Günsel, Ähriger Teufelskralle oder Waldsegge gebildet.

Am schmalen Grund des Einschnitts verläuft gestreckt bis leicht schwingend ein 1-1,5 m breiter, flacher Bach. Durch das v.a. im Westen sehr starke Gefälle, ist der Bach meist schnellfließend. Über größere Felsbrocken zeigen sich kleine Wasserfälle; im Osten wird der Lauf flacher, so dass sich stellenweise Auflandungen aus Sand oder Kies und Kolke gebildet haben.

Durch das schattige Tal verlaufen zwei unbefestigte Fußwege (der Bestand wird als Grünanlage genutzt).

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Für die Planungsfläche ist kein Ausgleich erforderlich, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Zudem wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt.

Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)

Der Gemeinderat Höslwang hat die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen. Damit entfallen Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung liegen vor. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). 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.

Höslwang, - 8. März 2023



Murner
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt

am - 8. März 2023



Johann Murner
1. Bürgermeister
der Gemeinde Höslwang



Rosenheim, 14.02.2023



Huber Planungs-GmbH