Original

GEMEINDE HÖSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "HÖSLWANG-SÜD"

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 15.02.2011
Entwurf: 10.05.2011
geändert: 02.08.2011
geändert: 12.10.2011
geändert: 14.01.2014
red. geändert: 18.03.2014

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Höslwang besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. In diesem ist die Planungsfläche des Bebauungsplanes dargestellt als

- Dorfgebiet (zentraler Bereich mit verschiedenen Nutzungen, z.B. Wohnen, Gasthaus),
- Flächen für den Gemeinbedarf (Bereich Kloster, Schule),
- Allgemeines Wohngebiet (Wohnsiedlung im Südwesten des Planungsgebietes),
- sonstige Grünfläche (für das Ortsbild bedeutende Grün- und Freiflächen sowie alter Friedhof um die Kirche).

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes existiert bis dato kein Bebauungsplan.

Bestand

Die Planungsfläche stellt einen der markantesten Punkte von Höslwang dar. Sie wird im Wesentlichen geprägt durch die Kirche mit Friedhof, die Klosteranlage und ehemaliges Pfarrhaus sowie einem großen Gasthof. Diesem Ensemble vorgelagert ist ein markanter Hangbereich, der sich von Südwesten nach Südosten um den historischen Ortskern zieht. Damit ist dieser historische Ortskern weithin sichtbar. Die Klosteranlage wurde vorbildlich renoviert. Ein früher dem markanten Hang vorgelagertes geplantes Gewerbegebiet wird in einem eigenen Verfahren wieder aus der Flächennutzungsplanung genommen.

Planungsziel

Planungsziel ist der Erhalt des ortsbildprägenden Dorfkerns in seiner gegenwärtigen Form und die Freihaltung des markanten Hangbereiches davor.
Aus diesem Grund wurde zunächst im Bebauungsplan nur der Bestand bzw. bestehende Baurechte festgesetzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung konnten die betroffenen Bürger eventuelle Bauwünsche einbringen. Außerdem sollten von den Grundeigentümern die Bestandsdarstellungen und angegebene Wandhöhen überprüft sowie ergänzt werden. Außer den bereits bekannten Bauwünschen (Altes Pfarrhaus), einigen kleineren geringfügigen Änderungen sowie einem baurechtlich nicht verwirklichbaren Antrag kamen hier jedoch keine Anregungen von den betroffenen Bürgern.

Dorferneuerung

Für das Planungsgebiet wird gegenwärtig eine Dorferneuerung durchgeführt. Die Planungen hierzu sind im Gange. Nach ersten Planungsüberlegungen durch das mit der Dorferneuerung beauftragte Büro sind im Hangbereich auch Neu- und Ersatzpflanzungen mit heimischen Laub- und Obstbäumen geplant. Da die Planungen hierfür jedoch noch nicht abgeschlossen sind, kann dies noch nicht im Bebauungsplan dargestellt werden.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wurden folgende Ausweisungen festgesetzt

- Allgemeines Wohngebiet im Südwesten der Planungsfläche.
- Abweichend von der noch aktuellen Dorfgebietsausweisung Mischgebietsausweisung im Ortskern (Mischgebiet, da hier eine typische Mischgebietsstruktur vorhanden ist, jedoch ohne die Landwirtschaft).
- Flächen für den Gemeinbedarf für die Bereiche der Klosteranlage und der Schule.
- Grünfläche für den Friedhof und innerörtliche private Grünflächen.
- Flächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Im Bebauungsplan wurde z.T. eine abweichende Bauweise bezüglich der Abstandsflächen festgesetzt. Dies ist durch den Bestand begründet. Im Rahmen der erneuten Auslegung wird auch hier diesbezüglich den betroffenen Bürgern nochmals die Möglichkeit gegeben, dies zu prüfen und ggf. Anregungen vorzubringen. Dies gilt auch für die z.T. gegenüber dem bisherigen Baurecht nach § 34 BauGB deutlich eingeschränkte Grundstücksnutzung. Offensichtlich ist es jedoch der gegenwärtige Wunsch der Bevölkerung, die Baustrukturen so zu belassen, wie sie gegenwärtig vorgefunden werden, nachdem keine wesentlichen weitere Anregungen, bis auf einen nicht realisierbaren Bauwunsch (Ortsgestaltung, Abstandflächen), eingegangen sind.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurde zunächst der Bestand festgesetzt. Im Rahmen der erneuten Auslegung könnte dies von den betroffenen Bürgern nochmals kontrolliert und weitere Bauwünsche angemeldet werden.

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen und maximal überbaubare Grundflächen festgesetzt, dabei wurden für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche Überschreitungen um bis zu 60 v.H. festgesetzt.
Für die Fl.Nrn. 41/2, 3, 3/1 und 3/2 wurde aufgrund des Bestandes und der Eigenart der Bebauung (Gasthaus, Klosteranlage) eine höhere Überschreitung zugelassen.

Grünordnung

Ein wesentliches Planungsziel ist die Erhaltung der ortsbildprägenden Grünflächen und das Freihalten der markanten Hangkante im Süden der Planungsfläche.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nachdem nur die Festschreibung des Bestandes geplant ist, ist kein Ausgleich notwendig.

ausgefertigt

Höslwang, 29. APR. 2014

J. Eisner
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 18.03.2014

Huber Planungs-GmbH

Original

GEMEINDE HÖSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "HÖSLWANG-SÜD"

UMWELTBERICHT

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	15.02.2011
Entwurf:	10.05.2011
geändert:	02.08.2011
geändert:	12.10.2011
geändert:	14.01.2014
red. geändert:	18.03.2014

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

Nachdem im Wesentlichen nur der Bestand festgesetzt wurde, sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und daraus eventuell resultierender baulicher Erweiterungen sollte der weitere Umfang des Umweltberichts festgelegt und dieser fortgeschrieben werden. Nachdem jedoch weder von den Bürgern weitere Bauwünsche, bis auf einen nicht realisierbaren Bauwunsch, geäußert wurden, noch von den Behörden Äußerungen zum Umweltbericht eingegangen sind, sollte im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nochmals festgestellt werden, ob inzwischen Anregungen oder Bauwünsche vorhanden sind, die berücksichtigt werden sollen. Außerdem wurde die Lage einiger Bäume korrigiert und die dem Ort vorgelagerte Grünflächendarstellung auf den Hangbereich beschränkt.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter negativ beeinflusst, sondern sichergestellt, dass diese dauerhaft geschützt werden, was insbesondere dem Schutzgut *Denkmal Kirche / Kloster* zugute kommt. Aus diesem Grunde ist keine weitere Untersuchung über die Auswirkungen der Planung über die Schutzgüter notwendig.

Die Anregung der Aufnahme der Schule in die Denkmalliste sowie Aufnahme einer Baumgruppe bei der Schule wurde von der Gemeinde abgelehnt, da diese im Besitz der Gemeinde sind und somit die Bewahrung der Bausubstanz und des Baumbestandes gesichert ist.
Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, dass eine saP-Prüfung durchzuführen sei, wurde von der Gemeinde abgelehnt, da keine wesentlichen neuen Baumaßnahmen geplant sind. Ggf. ist bei Renovierungen nachzuweisen, dass keine geschützten Tierarten von der Maßnahme betroffen sind bzw. dass hier dann für die Einzelmaßnahme eine saP-Prüfung durchgeführt werden soll. Dies wurde in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind auch keine größeren Renovierungsmaßnahmen bekannt. Ebenfalls nicht geschützt werden sollen Obstbaumeinzelbestände, da hier eine fachgerechte Verjüngung durchaus wünschenswert ist.

Da bisher kein neues Baurecht ausgewiesen wird (die dargestellten geringfügigen Erweiterungen wären auch ohne Bebauungsplan flächenmäßig möglich), ist auch die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht anzuwenden und somit kein Ausgleich notwendig. Da in der öffentlichen Auslegung und in der erneuten öffentlichen Auslegung keine wesentlichen Anregungen zum Umwelt-bericht kamen und auch keine weiteren wesentlichen Bauausweisungen, die ortsplanerisch vertretbar gewesen wären, vorgebracht

wurden, ist eine weitere Detaillierung des Umweltberichts nicht notwendig. Damit ist außerdem auch weiterhin kein Ausgleich erforderlich.

Zusammenfassende Erklärung

Durch die Planung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Vielmehr wird sichergestellt, dass der historische Dorfcharakter gewahrt bleibt.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen kamen bis auf Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde keine wesentlichen Einwendungen, die nicht berücksichtigt werden konnten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde abgelehnt, da keine Neubaumaßnahmen geplant sind. Ein besonderer Schutz von Obstbäumen wurde ebenfalls abgelehnt, da dies nach Ansicht der Gemeinde Höslwang eine zu starke Reglementierung für die Bürger wäre.

ausgefertigt
Höslwang, 29. APR. 2014

J. Eisner
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 18.03.2014

Huber Planungs-GmbH