

Vierte Ausfertigung

GEMEINDE HÖSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

KREUZBERGFELD

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 06.09.2005
geändert: 13.09.2005
geändert: 15.11.2005
geändert: 31.01.2006

ausgefertigt am 11 JULI 2006

Planung:

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



1. Bürgermeister

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Kreuzbergfeld" wird aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Höslwang entwickelt.

Grund der Änderung

Ein im Gewerbegebiet Höslwang ansässiger Betrieb muß aus betrieblichen Gründen auch nachts arbeiten. Dabei entstehen Lärmemissionen, die zu Konflikten mit der Nachbarschaft führen, da im Gewerbegebiet auch Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind.

Nach langer Suche konnte ein Grundstück gefunden werden, das auch ortsplanerisch und landschaftsplanerisch vertretbar ist für die Neuansiedlung eines Betriebs abseits von umgebender Wohnbebauung.

Bestand

Das Gelände ist im wesentlichen eben und wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist frei von Baum- und Strauchbewuchs.

Im Norden und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Westen ein Moorwaldkomplex mit Biotopcharakter (Biotop 107.01 der amtlichen Kartierung). Im Osten grenzt eine Gemeindeverbindungsstraße an, anschließend ein kurzes Stück landwirtschaftliche Fläche und anschließend wieder Wald. Im Nordosten befindet sich der Golfplatz Höslwang.

Damit ist das geplante Gewerbegebiet auf den Längsseiten im Osten und Westen von Wald eingefasst und somit von diesen Seiten nicht einsehbar.

Im Norden und Süden kann eine intensive Eingrünung eine optische Störung des Landschaftsbilds durch die neue Bebauung verhindern.

Erschließung

Sämtliche Erschließungseinrichtungen sind in der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße vorhanden. Aufgrund weiterer Bodenuntersuchungen (nach Erstellung des beiliegenden Bodengutachtens) durch zusätzliche Schürfgruben wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist. Deshalb wird es entsprechend den technischen Vorschriften mit vorgeschalteter Rückhaltung in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit Ausgleichsflächen, um einen ortsansässigen Betrieb zu erhalten. Dazu wird ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche als Gewerbegebiet und ein Teil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Im Norden und Süden sowie zur Gemeindeverbindungsstraße ist eine intensive Eingrünung geplant, um die Gewerbegebietsfläche optimal in die Landschaft einzubinden.

Zur Sicherung und Wertsteigerung des Biotops im Westen wird hier eine ökologische Ausgleichsfläche angelegt.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO werden im Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften erlassen.

Es werden besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen sowie Regelungen zu den Abstandsflächen festgelegt.

Dies erfolgt, um eine landschaftsgebundene, ortstypische Bauweise sicherzustellen und damit die Erhaltung des Ortsbildes sowie die bestmögliche Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Fläche wird eingestuft in Typ A, hoher Versiegelungsgrad; Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, aber neuer Siedlungsansatz).
Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter siehe Umweltbericht.

Bei einer Gewerbegebietsfläche von ca. 0,83 ha ergibt sich bei einem gewählten Ausgleichsfaktor von 1,0 eine Ausgleichsfläche von 0,83 ha. Diese wird angelegt im Süden und Westen des Gewerbegebiets als extensive Wiese ohne Düngung, Mahd 1x/Jahr nach Ausmagerung, Entwicklung zu einer Streuwiese mit Flachwasserzonen, die gleichzeitig zur Regenrückhaltung dienen (ca. 0,61 ha) sowie als eine extensive Wiese ohne Düngung, Mahd max. 2x/Jahr und Pflanzungen entlang eines Grabens (ca. 0,22 ha). Die Eingrünungsfläche im Norden und Osten wird nicht in die Ausgleichsflächenbilanz mit einbezogen.

Umweltbericht

Beschreibung der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets, um einen ortsansässigen Betrieb, der im bisherigen Gewerbegebiet Probleme mit dem Immissionschutz (Nachtarbeit) hat, das Weiterbestehen in Höslwang zu ermöglichen.
Dabei wurde eine Gewerbegebietsausweisung von ca. 0,83 ha sowie Ausgleichsflächen von ebenfalls ca. 0,83 ha und umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen geplant.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten wurden an allen ausgewiesenen Baugebieten und in bestehenden Gewerbegebieten geprüft; sämtliche schieden jedoch wegen Immissionschutzproblemen aus (Nachtarbeit).

Untersuchung im Bereich von Siedlungen

Höslwang: Im Bereich der Gewerbegebiete ist wegen Betriebsleiterwohnungen (Grund für die jetzige Betriebsverlegung) keine Verlagerung möglich. Im Anschluß an die Wohnbebauung im Norden, Osten, Süden und Westen ist dies ebenfalls wegen den Immissionsproblemen bei angrenzender Wohnbebauung nicht möglich, außerdem wäre dies im Süden am Fuß des landschaftsbildprägenden Hangs ortsplanerisch nicht vertretbar.

In den kleineren Orten, wie Gachensolden, Staudach, Pickenbach, Zunham, Ober- und Untergebirtsham, Sonnering, Dielstein, Almertsham, Guntersberg, Siegsdorf, Straß und Arxtham befinden sich ebenfalls überall Wohnnutzungen, so dass eine Ansiedlung des Betriebs auch hier aus Immissionsschutzgründen ausscheidet.

Die übrigen Gemeindeteile sind entweder stark bewegt (südwestlicher Gemeindeteil) oder weit einsehbar (südöstliches Gemeindegebiet).

Außerdem befinden sich im Süden der Gemeinde größere zusammenhängende Biotopflächen.

So bestand nur die Möglichkeit, abgesetzt von bestehender Bebauung eine Neuausweisung eines Gewerbegebiets im nördlichen Gemeindeteil durchzuführen.

Dabei sollten aus Gründen des Umweltschutzes folgende Kriterien erfüllt werden:

- möglichst ebene Flächen
- möglichst bereits von mehreren Stellen von Wald umgeben (wenig Einfluß auf das Landschaftsbild)
- vorhandene Infrastruktur
- abseits von Bebauung
- Möglichkeit der Oberflächenentwässerung

Diese Kriterien erfüllte nach langer Suche nur der nun gewählte Standort.

Beschreibung der Festsetzungen im Plan

Festgesetzt wurde

- ein Gewerbegebiet
- angrenzend Ausgleichsflächen
- Eingrünungsflächen

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

- Einsicht in bestehende Planungen, wie Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotopkartierung, Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm, Gewässerentwicklungsplan, vorhandene Bebauungspläne
- Vorauswahl möglicher Standorte
- Ortseinsicht
- Prüfung, welcher Standort die o.g. Kriterien am besten erfüllt

Dabei wurde die gesamte Gemeinde in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen gab es nicht.

Beschreibung planerischer Vorgaben und deren Berücksichtigung

Planerische Vorgaben waren im wesentlichen nur der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der Fachplan Landschaftsplan und im Gewässerentwicklungsplan enthalten. Die Ziele dieser Planungen wurden im wesentlichen dadurch umgesetzt, dass zwischen Biotop BI 107.01 (Moorwald) und der Gewerbeansiedlung ein breiter Streifen Ausgleichsfläche als Puffer zum Biotop festgesetzt wurde sowie durch die Anlage einer Ausgleichsfläche im Süden eine Verbesserung von Biotopverbindungsstrukturen geschaffen wurde.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Die geplante Baufläche ist für den Menschen von geringer Bedeutung. Wohnbebauung ist ausreichend vom neuen Gewerbebestandort aus entfernt. Lediglich die Gemeindeverbindungsstraße, die das künftige Gewerbegebiet tangiert, hat einen Wert als Rad- und Wanderweg.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Von Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt ist das im Westen liegende Biotop 107.01/02, das jedoch durch den geplanten Pufferstreifen ausreichend Abstand zur geplanten Bebauung hat.

Biotop 108.01/02 ist durch die Gemeindeverbindungsstraße und einer ca. 100 m breiten landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche von der Gewerbeausweisung getrennt.

Im Norden, ca. 350 m von der Gewerbefläche entfernt, befindet sich das Biotop 175.

Biotop 8039-107 Ehemaliger Torfstich nördlich Höslwang (2 Teilflächen)

1. Teilfläche im Osten

Wäldchen aus dom. Birke und einzelnen Schwarzerlengruppen und Fichten. Gestufter Bestand, dichte Strauchschicht aus Faulbaum, Weiden und Ebereschen; in Krautschicht dom. Heidelbeere mit Pfeifengras u.a.

Nach Norden Lichtung mit dichtem Faulbaumgebüsch, danach im Norden wieder Birken- und Zitterpappelbestand.

Randlich im Osten Graben, zugewachsen mit Rohrkolben, Sumpfschilf, Mädesüß.

2. Teilfläche, westlich von Teilfläche 1

Abgetorfte Bereich (ca. 1-1,5 m tiefer als angrenzendes Grünland) dicht mit jungen Birken, Ebereschen und Zitterpappeln bewachsen.

Im Zentrum Sumpfschilfbereich, rel. naß mit z.T. noch offener Wasserfläche.

Im Osten Graben, wasserführend, ca. 1 m tief, mit einzelnen Birken und Schilf, Brennnessel, Wasserdost u.a. im Saum.

Die abgetorfte Fläche wurde von Westen her zugefüllt.

Bestände von Grünland (Mahd) umgeben.

| | |
|---------------------------|--|
| Geologie: | Moore und Anmoor |
| Nutzung: | keine Nutzung |
| Beeinträchtigung: | Entwässerung, Auffüllung. |
| Pflanzen- oder Tierarten: | Betula pendula - Hängebirke, Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche, Picea abies - Fichte, Pinus sylvestris - Waldkiefer, Sorbus aucuparia - Gewöhnliche Vogelbeere, Frangula alnus - Faulbaum, Salix aurita - Ohrweide, Salix caprea - Salweide, Aegopodium podagraria - Geißfuß Giersch, Angelica sylvestris - Waldengelwurz, Athyrium filix-femina - Waldfrauenfarn, Cardamine amara - Bitteres Schaumkraut, Chaerophyllum hirsutum - Bergkälberkropf, Eupatorium cannabinum - Wasserdost, Impatiens noli-tangere - Rühr mich nicht an, Lamium maculatum - Gefleckte Taubnessel, Lythrum salicaria - Blutweiderich, Polygonatum multiflorum - Vielblütige Weißwurz, Primula elatior agg. - Artengruppe Große Schlüsselblume, Solanum dulcamara - Bittersüßer Nachtschatten, Vaccinium myrtillus - Heidelbeere, Carex acutiformis - Sumpfschilf, Carex sylvatica - Waldschilf, Deschampsia cespitosa agg. - Artengruppe Rasenschmiele, Glyceria maxima - Wasserschwaden Großes Süßgras, Molinia caerulea agg. - Artengruppe Pfeifengras, Phragmites australis (Ph. communis) - Schilfrohr. |

Biotop 8039-108 Bacheinschnitt mit Laubwald nördlich Höslwang (2 Teilflächen)

1. Teilfläche im NW

Ursprung des Baches; kleiner Teich angestaut (außerhalb Biotop), dann nach SO Einschnitt bis 1,5 m tief mit flachen Einhängen, bestockt mit Schwarzerle und Traubenkirsche. Im Einschnitt Bach leicht mäandrierend. Unterbrechung durch Grünland (Bach verrohrt) und Straße.

2. Teilfläche

Bach bildet südöstlich der Straße Einschnitt 2-3 m tief mit flachen Einhängen, bewaldet mit Buche, Esche, Bergahorn und Fichte. Schneise für Hochspannungsleitung in Bestand.

Bach im Einschnitt leicht mäandrierend, wasserführend, Bett sandig-kiesig.

Baumschicht gestuft, gemischte Altersstruktur. Krautschicht meist geschlossen mit Waldzwenke, Waldziest, Goldnessel, Lungenkraut, Leberblümchen u.a. Waldarten.

Strauchschicht aus Jungwuchs und Heckenkirsche, Liguster, Hasel.

Von Norden mündet schmaler Bach mit flachem Einschnitt, bestockt mit dichtem Eschen- und Zitterpappeljungwuchs.

Im weiteren Verlauf nach SO quert ältere Fußgängerbrücke den Einschnitt. Die Hänge stellenweise wasserzünftig. Dort mit dom. Esche. In Krautschicht Winkelsegge, Riesenschachtelhalm, Springkraut. Es haben sich z.T. Sintertreppen gebildet.

Z.T. auch steile Hangpartien mit Nagelfluhbänken. In Baumschicht meist Buche und Esche dominant. Krautschicht in diesem Abschnitt eher licht, stellenweise gute Buchenverjüngung.

Eine Nagelfluhbank quert den Bach und bildet einen ca. 5 m hohen Wasserfall.

| | |
|---------------------------|---|
| Geologie: | Jungmoränen |
| Nutzung: | Einzelstammnutzung |
| Pflanzen- oder Tierarten: | Abies alba - Weißtanne, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Alnus glutinosa - Schwarzerle, Fagus sylvatica - Rotbuche, Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche, Picea abies - Fichte, Populus tremula - Zitterpappel, Prunus avium - Vogelkirsche, Ulmus glabra - Bergulme, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Euonymus europaeus - Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hedera helix - Efeu, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Rote Hecken- |

kirsche, Rhamnus cartharticus - Echter Kreuzdorn, Salix cinerea agg. Artengruppe Grauweide, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, Aegopodium podagraria - Geißfuß Giersch, Ajuga reptans - Kriechender Günsel, Angelica sylvestris - Waldengelwurz, Asarum europaeum - Europäische Haselwurz, Athyrium filix-femina - Waldfrauenfarn, Campanula trachelium - Nesselblättrige Glockenblume, Chaerophyllum hirsutum - Bergkälberkropf, Dryopteris filix-mas agg. Artengruppe Wurmfarne, Equisetum telemateia - Riesenschachtelhalm, Fragaria vesca - Walderdbeere, Galium aparina agg. - Artengruppe Klettenlabkraut, Geum urbanum - Echte Nelkenwurz, Hepatica nobilis - Leberblümchen, Hieracium murorum (H. sylvaticum) - Waldhabichtskraut, Impatiens noli-tangere - Rühr mich nicht an, Knautia sylvatica agg. - Artengruppe Waldknautie, Lamium galeobdolon - Goldnessel, Maianthemum bifolium - Schattenblümchen, Mercurialis perennis agg. - Artengruppe Waldbingelkraut, Oxalis acetosella - Waldsauerklee, Paris quadrifolia - Einbeere, Polygonatum multiflorum - Vielblütige Weißwurz, Primula elatior agg. - Artengruppe Große Schlüsselblume, Pulmonaria officinalis agg. - Artengruppe Echtes Lungenkraut, Ranunculus lanuginosus - Wolliger Hahnenfuß, Stachys sylvatica - Waldziest, Urtica dioica - Große Brennnessel, Veronica beccabunga - Bachbunze, Viola reichenbachiana - Waldveilchen, Brachypodium sylvaticum - Waldzwenke, Carex alba - Weiße Segge, Carex remota - Winkelsegge, Carex sylvatica - Waldsegge, Dactylis glomerata agg. - Artengruppe Knäuelgras, Deschampsia cespitosa agg. - Artengruppe Rasenschmiele, Festuca gigantea - Riesenschwingel.

Biotop 8039-175 Kleiner Weiher mit ausgeprägter Verlandungszone nördlich Höslwang

Weiher durch Quellaufstoß gespeist. Abfluß des Weihers im SO verrohrt, bildet im weiteren Verlauf eine Bachschlucht (Biotop 108). Verlandungszone im Norden im dominierend Schnabelsegge. Das Schnabelseggenried bildet zur Wasserfläche hin einen Schwingrasen. Am O-Ufer dominierten Steifseggenhorste mit Sumpfschachtelhalm, Schnabelsegge, Wolfstrapp und einzelnen Weiden.

Im Westen bildet Teichschachtelhalm die Verlandungszone.

Die Wasserfläche ist größtenteils mit Schwimmendem Laichkraut bewachsen (ca. 30% offene Wasserfläche).

Randlich Streifen mit Roßminze, Brennnessel, Ackerdistel u.a. Ruderalarten als Pufferzone miteinbezogen. Die eutrophen Hochstauden wachsen meist auf älteren Ablagerungen.

Geologie: Jungmoränen

Sicherungsmaßnahmen: Sicherung gegen Fremdstoffeintrag

Pflanzen- oder Tierarten: Chaerophyllum hirsutum - Bergkälberkropf, Cirsium oleraceum - Kohldistel, Cirsium palustre - Sumpfkrautdistel, Equisetum fluviatile - Teichschachtelhalm, Equisetum palustre - Sumpfschachtelhalm, Filipendula ulmaria - Mädesüß, Galium mollugo agg. - Artengruppe Wiesenlabkraut, Hypericum perforatum - Echtes Johanniskraut, Lemna minor - Kleine Wasserlinse, Lysimachia vulgaris - Gewöhnlicher Gilbweiderich, Lythrum salicaria - Blutweiderich, Mentha aquatica - Wassermintze, Mentha longifolia - Roßminze, Potamogeton natans - Schwimmendes Laichkraut, Ranunculus acris - Scharfer Hahnenfuß, Urtica dioica - Große Brennnessel, Alopecurus pratensis agg. - Artengruppe Wiesenfuchsschwanz, Carex elata - Steife Segge, Carex rostrata - Schnabelsegge, Dactylis glomerata agg. - Artengruppe Knäuelgras, Deschampsia cespitosa agg. - Artengruppe Rasenschmiele, Juncus articulatus - Glanzfrüchtige Binse, Juncus subnodulosus - Knotenbinse; Grünfrösche.

Schutzgut Boden

Die Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genützt.

Durch die Gewerbeausweisung entsteht zwar neue Versiegelung, aber durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen wird die Düngebeeinflussung des Bodens vermieden, was gegenwärtig insbesondere das westliche Biotop 107.01 beeinflusst.

Schutzgut Wasser

Durch die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung ist zwar eine gewisse Versickerungsfähigkeit gegeben, aber gleichzeitig auch Düngeeintrag insbesondere in Richtung Biotop 107.01.

Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft ist die Fläche von geringer Bedeutung

- keine wesentliche Frischluftbildung,
- Frischluftschneisen sind nicht beeinflusst.

Schutzgut Landschaft

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genützt. Sie ist relativ eben und wird im Osten und Westen von bestehenden Waldflächen abgeschirmt. Im Süden befindet sich in ca. 300 m Entfernung der Ortsrand von Höslwang.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur und sonstige Sachgüter sind von der Fläche nicht beeinflusst.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Bodendenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern bestehen im wesentlichen nur zwischen Boden und Wasser. Bei Bebauung höherer Oberflächenabfluß, aber Vermeidung von Düngereintrag.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Die Angestellten des bestehenden Betriebs können weiterhin in Höslwang arbeiten. Unnötiger Verkehr zu einem weiter entfernt liegenden Arbeitsort entfällt; Arbeitsplätze werden gesichert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es erfolgt zwar ein Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche für die Tierwelt, durch die Ausgleichsflächen entstehen aber höherwertige Flächen sowohl für die Tierwelt als auch für die Pflanzenwelt. Durch die Extensivierung der Ausgleichsfläche können sich hier neue Pflanzen ansiedeln (Entwicklung zu Streuwiesen), die für die Artenvielfalt sowohl der Pflanzen als auch der Tiere von Bedeutung sind. Außerdem werden durch die Ausgleichsfläche und die Randpflanzungen die Tierwechsellmöglichkeit zwischen den Biotopen 107.01, 107.02 und 108.02 verbessert.

Schutzgut Boden

Durch die Bebauung wird zwar Boden versiegelt; dadurch und durch die Ausgleichsfläche erfolgt jedoch in Zukunft kein Düngeeintrag mehr in den Boden, was insbesondere positive Auswirkungen auf das Biotop 107.01 hat.

Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung erfolgt zwar ein höherer Oberflächenabfluß, dieser wird jedoch durch die Rückhaltemulden reduziert. Düngeeintrag in das Grundwasser bzw. in die Oberflächenwässer durch Abschwemmung (Gräben im Westen) unterbleibt in Zukunft.

Schutzgut Klima / Luft

Die erhöhte Oberflächenabstrahlung durch die Bebauung wird durch die neu anzulegende Randbepflanzung ausgeglichen.

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung erfolgt ein neuer Siedlungsansatz zwischen Obergebertsham und Höslwang. Der Bereich ist jedoch landschaftlich bereits vorbelastet durch mehrere Starkstromleitungen (20 kV-Leitung E.ON. über das Gelände, 110 kV-Leitung E.ON. neben Gelände) und einer großen Solarkraftanlage im Westen von Hirschberg. Außerdem befindet sich im Nordosten der Golfplatz von Höslwang.

Dadurch, dass im Osten und Westen bereits Wald vorhanden ist, und durch die zusätzlichen Eingrünungen wird die Bebauung in der Landschaft kaum in Erscheinung treten. (vgl. Abbildungen)

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur und sonstige Sachgüter sind von der Bebauung nicht betroffen.

Abbildungen zum Schutzgut Landschaft

(2584) Blick von Norden auf das geplante Gewerbegebiet - nach Eingrünung wird das geplante Gewerbegebiet nicht mehr sichtbar sein.



(2585) Blick von Norden auf das geplante Gewerbegebiet - nach Eingrünung wird das geplante Gewerbegebiet nicht mehr sichtbar sein.



(2580) Blick von Süden auf das geplante Gewerbegebiet - nach Eingrünung wird das geplante Gewerbegebiet nicht mehr sichtbar sein.



(2582) Blick vom Golfplatz auf das geplante Gewerbegebiet.



Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung

Ein ortsansässiger Betrieb müsste außerhalb der Gemeinde angesiedelt werden mit den Folgen zusätzlichen Pendlerverkehrs und damit verbunden erhöhter Umweltverschmutzung. Eine landwirtschaftlich genützte Fläche würde auf Dauer weiterhin landwirtschaftlich genützt. Eine Ausweitung ökologisch wertvoller Flächen würde nicht verwirklicht werden können.

Bei Durchführung der Planung kann ein ortsansässiger Betrieb in der Gemeinde bleiben. Nach wenigen Jahren wird der Betrieb durch die Eingrünung kaum mehr einsehbar sein. Es entstehen neue Streuwiesenflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Verringerung der Auswirkungen der Maßnahme auf die Schutzgüter wurde eine möglichst geeignete Lage des Baugebiets gesucht, das Baugebiet intensiv mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt, gegen den erhöhten Oberflächenabfluß Rückhalte- mulden geplant und zum Schutz des Biotops 107.01 ein ausreichend breiter Schutzstreifen geplant.

Im Bebauungsplan werden Höhenbeschränkungen für die Wandhöhe festgesetzt, damit sichergestellt ist, dass die Gebäude nicht höher als die Eingrünungen werden, damit die Gebäude das Landschaftsbild nicht stören.

Der unvermeidliche Eingriff wird entsprechend den Regeln in der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 1:1 ausgeglichen. Als Ausgleich erfolgt die Umwandlung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in extensive Wiesen- und Streuwiesenflächen ohne Düngung.

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Eingriffsfläche ca. 0,83 ha

Ausgleich ca. 0,83 ha

Geplante Maßnahmen zur Überwachung von Auswirkungen der Durchführung der Maßnahme auf die Umwelt

- Kontrolle ob die Eingrünung durchgeführt wurde (im 1. Jahr)
- Kontrolle über die Entwicklung der Eingrünung (2. und 3. Jahr) jeweils durch die Gemeinde Höslwang
- Kontrolle des Pflanzenbestandes von Biotop 8039-107.01/02 alle fünf Jahre durch die Gemeinde Höslwang

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Baugebietsausweisung stellt zwar einen neuen gewerblichen Siedlungsansatz dar, sichert jedoch einem ortsansässigen Betrieb die Existenz und Arbeitsplätze.

Durch geeignete Maßnahmen kann Natur und Landschaftsbild weitgehend geschont werden. Dies sind

1. die gewählte Baufläche, die im Osten und Westen bereits durch Wald abgeschirmt ist,
2. keine weitere Beeinträchtigung durch Erschließungsmaßnahmen (Erschließungsstraße, Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung, Regenwasserentwässerung und Strom führen direkt am Baugrundstück vorbei).
3. Intensive Eingrünung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern.
4. Ausweisung von Ausgleichsflächen mit Pufferstreifen zum Biotop 107.01.
5. Höhenbeschränkung der Gebäude im Bebauungsplan.
6. Anlage von Regenrückhaltemulden.

Erklärung zum Umweltbericht

Als wesentliche Umweltbelange waren die Erhaltung des Landschaftsbildes und der Erhalt des im Westen liegenden Biotops 107 von Bedeutung (Biotop 108 und 175 werden durch die Baumaßnahme nicht tangiert).

Diese Belange werden berücksichtigt durch:

- umfangreiche Eingrünungen
- Pufferstreifen zum Biotop 107

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung bei der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans sowie im Bebauungsplan-Verfahren waren im wesentlichen:

- Die **IHK** begrüßt das Vorhaben. Das Gelände ist ihr bekannt und eignet sich auf Grund ihrer Lage wie ihrer Erschließbarkeit und Anbindung in hohem Maße für eine Ausweisung als Gewerbegebiet.

"Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen bzw. Hindernisse, die gegen eine derartige Nutzungsausweisung (GE) sprächen, können nicht erkannt werden.

Die Tatsache, dass sich das Quartier nicht an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anlehnt, sondern deutlich abgesetzt hiervon liegt, spricht nicht gegen seine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE), sondern ausschließlich dafür. Gerade die in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten nahezu ständig gestiegenen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen verlangen letztlich einen derartigen Standort. Genau aus diesen Gründen bedarf der investitionsbereite Betrieb auch dieser

Lage, um langfristig konkurrenz- und leistungsfähig bleiben zu können, ohne Störeffekte durch eine sensible Nachbarschaft."

▪ Einwendungen der **Unteren Naturschutzbehörde**

Die Ausweisung würde dem Landschaftsplan widersprechen, was aber nicht zutrifft, da durch die Baumaßnahme die Aussage, landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer Bedeutung für die Ökologie und das Landschaftsbild, was also potentielle Ausgleichsfläche bedeutet, umgesetzt werden kann und damit Biotop 117 besser geschützt werden kann, sowie die Aussage, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, dem hier ebenfalls nicht widersprochen wird, da bei dieser Maßnahme einer notwendigen Ansiedlung eines Betriebes gerade hier kein zusätzlicher Flächenverbrauch für die Erschließung notwendig ist.

Ein Widerspruch gegen den Regionalplan ist ebenfalls nicht erkennbar, da Betriebe wie dieser nicht an bestehende WA-, MI- oder GE-Gebiete mit Betriebswohnungen, wie in Höslwang der Fall, angegliedert werden können, da dabei die gleichen Probleme wieder auftreten würden und eine Neuansiedlung an diesen Stellen sinnlos wäre.

▪ Anregungen des Landratsamts Rosenheim, **Ortsplanung**

Es wurden verschiedene Anregungen zur Baugestaltung vorgebracht, z.B. maximale Giebelbreite und Firsthöhe. Diese Anregungen wurden überwiegend in den Bebauungsplan übernommen.

▪ Die **Regierung von Oberbayern (SG 350)** bezweifelte die Notwendigkeit der Neuausweisung, was aber durch bestehende unüberwindbare Konflikte begründet ist. Außerdem sollte geprüft werden, ob nicht ortsnäher geeignete Fläche zur Verfügung stünden. Dies ist aber nicht der Fall, da keine geeigneten Flächen vorhanden sind und die bestehenden Probleme nur verlagert würden. Lärmindernde Maßnahmen am bestehenden Standort wurden geprüft, sind jedoch nicht möglich. Im Rahmen der Auslegung wurden die Bedenken aufgrund der Erläuterung der Notwendigkeit der Maßnahme zurückgenommen.

▪ Die Anregungen des **Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim** können bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden (Einhaltung einschlägiger Vorschriften zur Behandlung des Regenwassers (Merkblatt ATV-DVWK-M-153)). Eine Versickerung ist jedoch nicht möglich.

▪ Einwendungen der **Jägerschaft** betreffen im wesentlichen die von der Regierung von Oberbayern und der Unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Punkte und wurden bei der Abwägung entsprechend gewürdigt.

Die Anregung, den westlichen Bereich angrenzend an den Moorwald zu extensivieren, wird von der Gemeinde auf die Realisierungsmöglichkeit hin geprüft (Verfügbarkeit).

Dies ist jedoch nicht möglich, dafür wird eine Wiese am angrenzenden Graben extensiviert.

Diese Einwendungen zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Gemeinderat sorgfältig abgewogen und die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in die Bauleitplanung eingearbeitet.

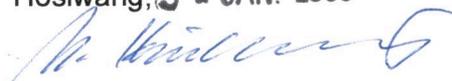
Bei der Suche nach alternativen Planungsmöglichkeiten wurden auch die weitergehenden Orte Guntersberg, Siegsdorf, Almertsham, Sonnering, Dielstein, Ober- und Untergebirtsham und Gachensolden untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass hier überall Wohn-, Misch- oder Dorfgebiete vorhanden sind, bei denen bei einer Angliederung eines Gewerbegebiets noch größere Probleme entstehen würden als am gegenwärtigen Standort. Zudem würde etwas abgesetzter eine Neuansiedlung bei diesen Orten das Landschaftsbild wesentlich stärker beeinflussen.

Eine Ansiedlung direkt um Höslwang scheidet aus, da im Norden und Westen von Höslwang überall auch Wohngebäude betroffen wären und im Süden und Osten aufgrund des Landschaftsbildes (markanter Hangbereich) und des Denkmalschutzes (Blick auf Kirche und Kloster) außerhalb des Kiesgrubengeländes keine Bebauung denkbar erscheint.

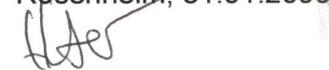
Anlage

- Dipl.Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein
Geotechnischer Vorbericht, 04.05.2005

Höslwang, **31. JAN. 2006**


Hintermayr, Erster Bürgermeister

Rosenheim, 31.01.2006


Huber Planungs-GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | ALLGEMEINES..... | 1 |
| 1.1 | Veranlassung..... | 1 |
| 1.2 | Bearbeitungsunterlagen..... | 1 |
| 1.3 | Angaben zur geplanten Baumaßnahme..... | 1 |
| 1.4 | Allgemeine Lage..... | 1 |
| 2. | ALLGEMEINE GEOLOGISCHE SITUATION..... | 1 |
| 3. | UNTERSUCHUNGEN UND UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE..... | 2 |
| 3.1 | Schürfe..... | 2 |
| 3.2 | Geotechnische Laborversuche..... | 2 |
| 3.3 | Schichtenaufbau des Untergrundes..... | 2 |
| 4. | GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE..... | 3 |
| 5. | STELLUNGNAHME..... | 3 |
| 5.1 | Gründung..... | 3 |
| 5.2 | Lager- und Verkehrsflächen..... | 3 |
| 5.3 | Kanal / Versorgungsleitungen..... | 4 |
| 5.4 | Oberflächenentwässerung..... | 4 |
| 6. | ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSBEMERKUNGEN..... | 4 |

ANLAGEN

- ANLAGE 1 Lageplan
- ANLAGE 2 Schurfaufnahmen

1. ALLGEMEINES

1.1 Veranlassung

Das Ing.-Büro Gebauer wurde von der Fa. Hacker beauftragt, für die Errichtung einer neuen Produktionshalle auf Flur Nr. 1197 in Höslwang einen geotechnischen Vorbericht hinsichtlich Bebaubarkeit des vorgesehenen Areals zu erarbeiten.

1.2 Bearbeitungsunterlagen

Für die Ausarbeitung dieses Vorberichtes standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Luftbild-Flurplanauszug
- Schurtaufnahme vom 22.04.2005
- Geologische Übersichtskarte, Blatt Rosenheim M 1 : 200 000

1.3 Angaben zur geplanten Baumaßnahme

Die Fa. Hacker plant die Errichtung einer ca. 50 x 20 m großen Produktionshalle in Stahlbauweise.

Nähere Angaben liegen zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vor.

1.4 Allgemeine Lage

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist annähernd eben und wird bislang als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

2. ALLGEMEINE GEOLOGISCHE SITUATION

Das Baufeld befindet sich im Bereich würmeiszeitlicher Moräneablagerungen.

Der Baugrund besteht dementsprechend unter den Deck- und Verwitterungslehmen bzw. in Senkenlagen unter den torfigen Decklagen aus so genannten Moränekiesen und Geschiebemergeln.

3. UNTERSUCHUNGEN UND UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

3.1 Schürfe

Zur Erkundung der oberflächennahen Untergrundverhältnisse und insbesondere der Mächtigkeit der Torfschicht wurden am 22.04.2005 zwei Baggerschürfe angelegt. Die jeweiligen Schurftiefen können der folgenden Tabelle entnommen werden:

| Schurf | Schurftiefe [m uGOK] |
|--------|----------------------|
| S 1 | 1,8 |
| S 2 | 1,8 |

Die Lage der Schürfe ist im Lageplan der ANLAGE 1 verzeichnet. Die Schürfe wurden durch einen Geologen des Ing.-Büros B. Gebauer aufgenommen, die entsprechenden Schurfaufnahmen sind in ANLAGE 2 dargestellt.

3.2 Geotechnische Laborversuche

Dem Aushubmaterial der Schürfe wurden Rückstellproben entnommen, bei denen – soweit ein abschließendes Bodengutachten ausgearbeitet werden soll – entsprechende Laborversuche durchgeführt werden können.

3.3 Schichtenaufbau des Untergrundes

In den Schürfen wurde folgender Bodenaufbau festgestellt:

3.3.1 Torfiger Oberboden / Torf

Die oberste Bodenschicht besteht aus einer 0,4 m (Schurf S 1) bis 0,8 m mächtigen Torflage aus stark zersetztem Torf. Im oberen Bereich ist dieser infolge der landwirtschaftlichen Nutzung bereits zu einem torfigen Oberboden verrottet.

Beurteilung:

Die Torfböden sind aufgrund ihres hohen Zersetzungsgrades und Zusammendrückbarkeit für eine direkte Aufnahme von Bauwerkslasten bzw. als Unterbau von Verkehrs- und Lagerflächen nicht geeignet.

3.3.2 Moräneboden

In beiden Schürfen folgen unter den Torfdeckschichten gemischtkörnige Moräneböden. Hierbei handelt es sich überwiegend um stark schluffig-sandige, zum Teil stark steinige Kiese mit wechselnder Zusammensetzung, wobei im Bereich des Baufeldes anscheinend überwiegend Moräneböden von bindigem Charakter vorherrschen (Staulage für Torfböden).

Beurteilung:

Je nach Verwitterungsgrad sind die Moräneböden für eine direkte Aufnahme von Bauwerklasten bzw. als Unterbau von Verkehrs- und Lagerflächen bedingt bis gut geeignet.

4. GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Die Moräneböden bilden den Stauhorizont für die Stauwasserbildung auf der Geländeoberfläche.

Ein durchgehender Grundwasserspiegel ist in den anstehenden Moräneböden in der Regel nicht ausgebildet, jedoch ist mit mehreren Schichtwasserhorizonten in unterschiedlichen Tiefen zu rechnen.

5. STELLUNGNAHME

Entsprechend der Beauftragung eines Vorberichtes können die folgenden Ausführungen nur als allgemeine Empfehlungen betrachtet werden, die nach Vorlage einer konkreten Planung noch zu präzisieren sind.

5.1 Gründung

Fundamentlasten sind bis in die tragfähigen Moräneböden zu führen. Aufgrund der geringen Mächtigkeit der nicht tragfähigen Torfschichten bietet sich hierfür ein Vollbodenaustausch des Torfes gegen lagenweise verdichteten Kies an. Gleiches gilt für den Unterbau tragender Bodenplatten.

5.2 Lager- und Verkehrsflächen

Unter den Lager- und Verkehrsflächen ist, wenn Setzungsfreiheit gefordert wird, ebenfalls ein Vollbodenaustausch auszuführen. Erfahrungsgemäß, insbesondere wenn das Gelände im Zuge der Erschließung aufgeschüttet wird, ist auch ein Teilbodenaustausch mit einem mit Geokunststoffen bewehrten Kieskoffer ausreichend, sofern gewisse Nachsetzungen in Kauf genommen werden können.

In diesem Fall sollte die Oberflächenbefestigung vorerst mit Fräsasphalt o. Ä. erfolgen. Eine Asphalt-Tragschicht / -Deckschicht sollte erst nach Abklingen der Untergrundverformungen (ca. 1 – 2 Jahre) aufgebracht werden.

Sofern aus anderen Baumaßnahmen Aushubboden zur Verfügung steht und ein ausreichender Zeitvorlauf vorhanden ist, kann auch eine Setzungsreduktion durch eine Auflastschüttung kostengünstig erreicht werden.

5.3 Kanal / Versorgungsleitungen

Soweit die Abwasser- / Entwässerungsleitungen als Freispiegelleitungen ausgeführt werden sollen, ist unter diesen ein Vollbodenaustausch vorzunehmen.

5.4 Oberflächenentwässerung

Der oberflächennah anstehende Boden ist nicht sickerfähig. Derzeit entwässern die vorhandenen landwirtschaftlichen Drainagen über eine Vorflutleitung nach Nordosten.

Für die Ableitung der Dach- und Oberflächenentwässerung ist entweder die bestehende Ableitung der Drainage auszubauen oder es ist über eine Aufschlussbohrung zu prüfen, ob innerhalb der Moräneböden sickerfähige Bereiche vorhanden sind.

6. ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSBEMERKUNGEN

Da die nicht tragfähigen Torfschichten nur eine geringe Mächtigkeit aufweisen und von tragfähigen Moräneböden unterlagert werden, ist aus geotechnischer Sicht eine Bebauung des Geländes durchaus möglich.

Entsprechend der Abstimmung erfolgte die Vorerkundung ausschließlich über Schürfe und wurde ein Vorbericht für die weitere Planung erstellt. Dementsprechend sind darin nicht alle Punkte eines Bodengutachtens nach DIN 4020 / 4022 enthalten.

Für die Festlegung der Bemessungswerte für die Gründung sowie die Prüfung der Möglichkeit einer Versickerung vor Ort sind, sobald die genaue Lage des Erschließungsgebietes bzw. die Lage der geplanten Halle feststehen, ergänzend Erkundungen, z. B. in Form von schweren Rammsondierungen und zusätzlichen Schürfen sowie ggf. einer Aufschlussbohrung, durchzuführen.

Traunstein, den 4. Mai 2005

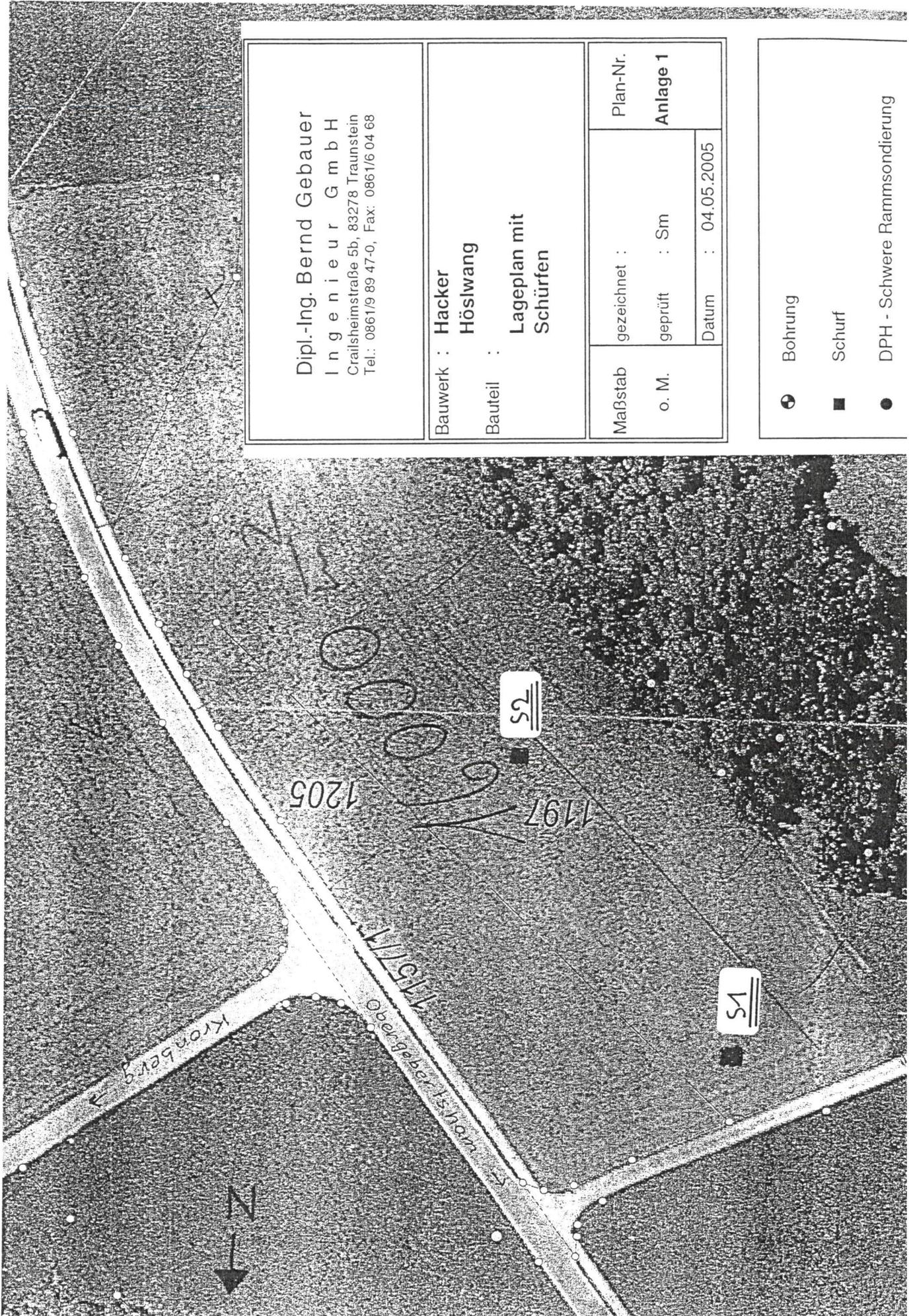
gez. Dipl.-Ing. Bernd Gebauer



Dipl.-Geol. Kl. Smettan

ANLAGE 1

Lageplan



Dipl.-Ing. Bernd Gebauer
 Ingenieur GmbH
 Crailsheimstraße 5b, 83278 Traunstein
 Tel.: 0861/9 89 47-0, Fax: 0861/6 04 68

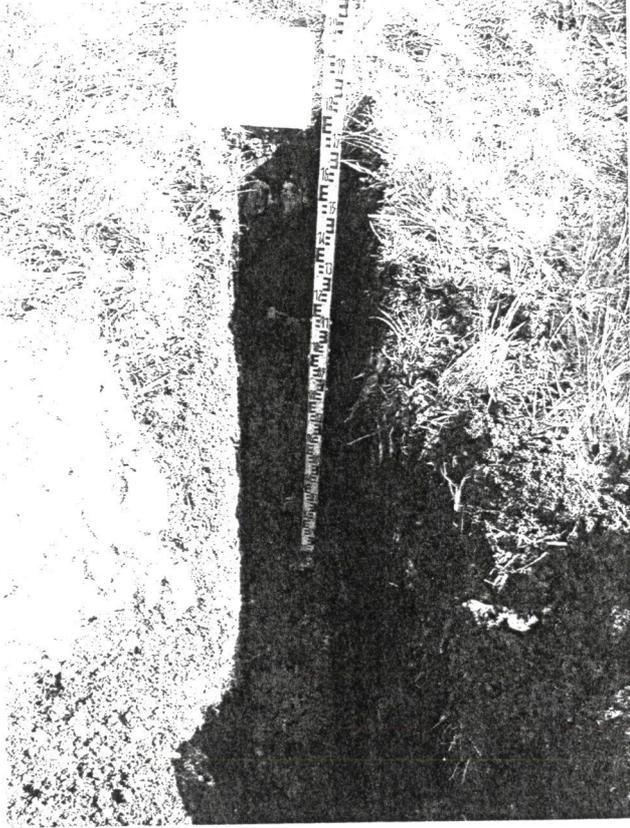
Bauwerk : **Hacker Höslwang**
 Bauteil : **Lageplan mit Schürfen**

| | | |
|------------------|--------------------|-----------------|
| Maßstab o. M. | gezeichnet : | Plan-Nr. |
| | geprüft : Sm | Anlage 1 |
| | Datum : 04.05.2005 | |

-  Bohrung
-  Schurf
-  DPH - Schwere Rammsondierung

ANLAGE 2

Schurtaufnahmen

| | | |
|---|---|----------------|
| | PROTOKOLL | |
| | Schurfaufnahme | |
| Bauvorhaben: | BV Hacker Höslwang | |
| Schurf Nr. | S 2 | |
| Bodenaufbau bis [m uGOK] | | |
| 0,80 Torf zersetzt bis stark zersetzt ET 1,80 gemischtkörnige Moräneböden G, ü, s, x Matrix weich |  | |
| Grundwasserstand: | Schichtwasser / Staunässe auf GOK | |
| Proben: | Rückstellproben | 0,7 m 1,8 m |
| Besonderheiten: | / | |
| Aufgestellt: Traunstein, den 9. Mai 2005 _____ Ort, Datum gez. Dipl.-Geol. Kl. Smettan _____ Baugrundgutachter | | |