

GEMEINDE ASCHAU I.CH.

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET AUSSERKOY

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 22.10.2018

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Lage

Das geplante Gewerbegebiet Außerky liegt im Nordosten der Gemeinde Aschau i.Ch. direkt an der Gemeindegrenze zu Bernau a.Ch. Im Norden führt die Kreisstraße RO 14 vorbei.

Bestand

Die Planungsfläche ist bereits fast zur Hälfte mit Gewerbebauten (holzverarbeitendes Gewerbe), Lager, Baufirmen und Speditionen bebaut. Teilweise befinden sich zugehörige Betriebswohnungen auf dem Betriebsgelände. Die noch nicht bebauten Flächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Umgebung

Im Westen befindet sich in ca. 100 m Entfernung der Weiler Außerky. Im Norden führt die Kr RO 14 mit Geh- und Radweg vorbei. Im Süden grenzen umfangreiche Wald- und Hangflächen an die Planungsfläche. Dazwischen liegt ein Streifen landwirtschaftlich genutzter Fläche, die teilweise Ausgleichsfläche ist bzw. Ausgleichsfläche werden soll.

Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 6,45 ha, davon sind ca. 2,68 + 0,95 ha Gewerbeflächen und ca. 0,156 ha private Verkehrsflächen.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO bei Außerky in Ab-
rundung zu bereits bestehenden Gewerbebetrieben auf bisher intensiv landwirtschaftlich
genutzten Flächen. Da die Flächen nicht wesentlich mit Fernwirkung in Erscheinung treten
und die Gewerbeflächen von Laubholzhecken verdeckt sind, wurden die gestalterischen
Festsetzungen großzügig bemessen. So wurden bei den Dachformen sowohl Flachdächer
als auch Sattel- und Pultdächer bis 20° zugelassen. Ansonsten wurden nur wenige Festset-
zungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um gröbere Verunstaltungen vermeiden zu
können. Detaillierte umfangreiche gestalterische Festsetzungen sind aufgrund der abgesetz-
ten und wenig einsehbaren Fläche nicht angebracht.

Zulässigkeit von Nutzungen

Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Be-
triebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und
Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelseinrichtungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen.

Geplant ist hier von der Gemeinde, v.a. produzierendes und verarbeitendes Gewerbe wie
beim Bestand anzusiedeln. Einzelhandelseinrichtungen wurden ausgeschlossen, da es Pla-
nungsziel der Gemeinde Aschau i.Ch. ist, diese dort anzusiedeln, wo die Mehrheit der Be-
völkerung wohnt und dies ist der Hauptort Aschau i.Ch.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wurden ausgeschlos-
sen, da diese Einrichtungen auf eine ruhige Umgebung angewiesen sind.

Vergnügungsstätten, Anlagen für Sportstätten und Tankstellen wurden ausgeschlossen, um hier nicht unnötig Verkehr anzuziehen.

Erschließung

Verkehr

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Kreisstraße RO 14 von Aschau i.Ch. nach Bernau a.Ch. Die Kreisstraße ist gut ausgebaut. Von ihr führen eine Gemeindestraße sowie weitere Privatzufahrten in das Gewerbegebiet.

Das Gewerbegebiet selbst soll ausschließlich durch private Erschließungsstraßen erschlossen werden, was bisher bereits praktiziert wird. Die bestehenden Grundstückseigentumsverhältnisse sind so, dass dies möglich ist. Die Zufahrt zum Sägewerk *Weingartner* erfolgt bereits seit Jahrzehnten problemlos über die im Gemeindegebiet Bernau a.Ch. liegende Fl.Nr. 950/2 Gemarkung Bernau a.Ch..

Trinkwasser

Das Gewerbegebiet wird an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Schmutzwasser

Die Entsorgung von häuslichen und betrieblichen Abwässern erfolgt über dezentrale Kleinkläranlagen in den jeweiligen Gewerbebetrieben mit anschließender Versickerung der gereinigten Abwässer vor Ort gemäß dem Entwässerungskonzept der Gemeinde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim. Aus diesem Grund sind nur Betriebe, die lediglich Abwasser nach Anhang 1 *Häusliches und kommunales Abwasser* der Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (*Abwasserverordnung - AbwV*) emittieren, zulässig.

Sonstige Erschließung

Die sonstige Erschließung (Strom, Telekommunikation) ist vorhanden.

Schutzgebiete

Im Bereich der Planungsfläche sind keine internationalen, europäischen oder nationalen Schutzgebiete vorhanden.

Zum FFH-Gebiet *8240-302 Bärnseemoor* hat das Gewerbegebiet ein Abstand von ca. 700 m. Etwa 100 m westlich der Gewerbeflächen liegt das Landschaftsschutzgebiet *LSG-00144.01 Inschutznahme des Bärnsees* und seiner Umgebung als LSG.

Ökologisch wertvolle Flächen und Biotope

Außer einem kleinen Gebiet liegt der größte Teil des Biotops *A8140-0001-001 Baumhecke südwestlich Stötten (Biotopkartierung Alpen)* außerhalb des Planungsgebietes.

Weiter nördlich in ca. 150 bis 300 m Entfernung befindet sich das Biotop *8140-0143-001 Bachlauf mit Gehölzsaum, Hochstaudenbeständen, Naßwiesen und Streuwiesenrestflächen östlich Göttersberg (Biotopkartierung Flachland)*.

Gewässer

Oberflächengewässer

Im Bereich der Planungsfläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Der Flurabstand zum Grundwasser ist hoch.

Immissionsschutz

Um Immissionsprobleme zu vermeiden, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die im weiteren Aufstellungsverfahren in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes eingearbeitet wird.

Denkmalschutz

Bayerischer Denkmalatlas

Im Gebiet um Außerkoy sind weder Baudenkmäler und Bodendenkmäler, noch Ensembles dargestellt. Blickbeziehungen zu anderen Baudenkmälern werden durch die vorliegende Planung nicht unterbrochen.

Grünordnung

Wesentlicher Gesichtspunkt der Grünordnung ist der Erhalt der markanten Feldgehölzhecken am Rande und innerhalb der Gewerbeflächen. Diese befinden sich insbesondere am nördlichen Rand der Gewerbeflächen und fügen die Bauflächen harmonisch in die Umgebung ein.

Eine weitere Feldgehölzhecke verläuft mittig im Gewerbegebiet von Ost nach West. Aufgrund ihrer ökologischen und landschaftlichen Bedeutung sowie zur Einbindung in die Landschaft wurde sie als zu erhaltend festgesetzt.

Wesentliche weitere Eingrünungen sind nicht notwendig, da sich im Süden umfangreiche Waldflächen, im Westen die Obstgartenfläche des Weilers Außerkoy und im Osten das künftige Gewerbegebiet der Gemeinde Bernau a.Ch. befinden. Zur Durchgrünung wurden einige heimische Laubbäume entlang der privaten Erschließungsstraße, die das Gewerbegebiet von West nach Ost durchquert, festgesetzt.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Planungsfläche ist bereits teilweise bebaut. Für diese Fläche ist kein Ausgleich mehr erforderlich.

Die übrigen Flächen, die Gewerbeflächen werden sollen, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie werden eingestuft in

Kategorie Gebiete geringer bis mittlerer Wertigkeit (meist intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen), Typ A - hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)

daraus ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,6.

Bei einer zusätzlichen Eingriffsfläche von 1,74 ha ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von 1,04 ha. Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer extensiven Blumenwiese mit Streuobstpflanzung. Die extensive Wiesenfläche wird nicht gedüngt und maximal zweimal

pro Jahr gemäht (nicht vor dem 15. Juli) mit 20% wechselnder Brachfläche. Ein Pestizideinsatz darauf ist unzulässig.

Die Ausgleichsfläche liegt überwiegend zwischen dem Gewerbegebiet und dem Waldhangbereich im Süden des Gewerbegebietes.

Fortschreibung der Begründung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird aufgrund der Anregungen der Behörden, der Träger und der Öffentlichkeit die Begründung zum Bebauungsplan weitergeführt.

II. UMWELTBERICHT

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit zusätzlichen Baurechten auf einer Fläche auf der bereits mehrere Gewerbebauten stehen.

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

Weder der Regionalplan 18 noch das Landesentwicklungsprogramm Bayern sprechen gegen eine Ausweisung eines Gewerbegebietes, da auf der Planungsfläche bereits mehrere größere Gewerbeflächen vorhanden sind.

Bestehende Feldgehölze wurden in die Planung integriert und werden erhalten.

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

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselbeziehungen untersucht und bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass keines der Schutzgüter wesentlich negativ beeinflusst wird.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Betriebe weiterhin hier angesiedelt sein, hätten aber Schwierigkeiten bei einer geordneten Weiterentwicklung. Die Zwischenflächen würden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Für weitere Betriebe müssten anderweitig neue Bauflächen ausgewiesen werden.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

- Erhalt der bestehenden Feldgehölzhecken
- gestalterische Festsetzungen zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft

4.2. Ausgleich

- Anlage von Ausgleichsflächen (Streuobstwiesen)

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht gesucht werden, da auf der Planungsfläche bereits mehrere größere Gewerbegebäude vorhanden sind.

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

Es wurde keine besondere Methodik angewendet. Die Planung erfolgte praxisorientiert.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

- werden im weiteren Verfahren festgelegt

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird der weitere Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts ermittelt und dieser danach fortgeschrieben.

Aschau i.Ch.,

Rosenheim, 22.10.2018

Peter Solnar
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH