

BEGRÜNDUNG

ZUR 11. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

GEMEINDE EISELFING



M 1:5000

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER .

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: architekten@jocher.com
www.jocher.com

26.03.2019

Inhalt

- 1 Planrechtliche Voraussetzungen
- 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich Eiselfing
 - 3.1 Hafenheim und Eiselfing West
 - 3.2 Spielberg
- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung
 - 4.1 Hafenheim und Eiselfing West
 - 4.2 Spielberg

Anhang

Orthofotos mit dem Umgriff der 11. Flächennutzungsplanänderung

1 Planrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Wasserburg a. Inn und die Gemeinden Eiselfing, Edling und Soyen besitzen einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten gemeinsamen Flächennutzungsplan mit detailliertem Landschaftsplan, der mit Bescheid vom 03.08.2000 vom Landratsamt Rosenheim genehmigt wurde.

Dieser Plan wurde bisher 10-mal geändert.

Nachdem in der Zwischenzeit sowohl in der Stadt Wasserburg als auch in der Gemeinde Eiselfing Flächenausweisungen bzw. Änderungen von Flächendarstellungen notwendig werden, ist eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

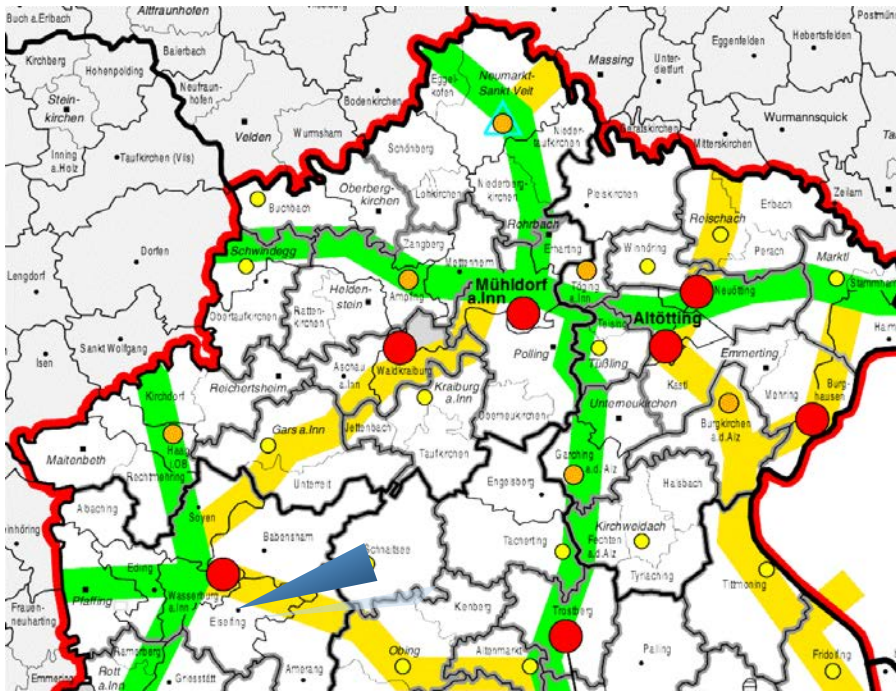
Parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird in der Gemeinde Eiselfing für einen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung Hafenham der Bebauungsplan "Hafenham Nord", sowie für einen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung Spielberg der Bebauungsplan „Spielberg“ aufgestellt.

Auf Grund der neuen Flächenausweisungen und um die Aufstellung der Bebauungspläne rechtlich zu sichern, ist es notwendig, den gemeinsamen Flächennutzungsplan zum 11. Mal zu ändern.

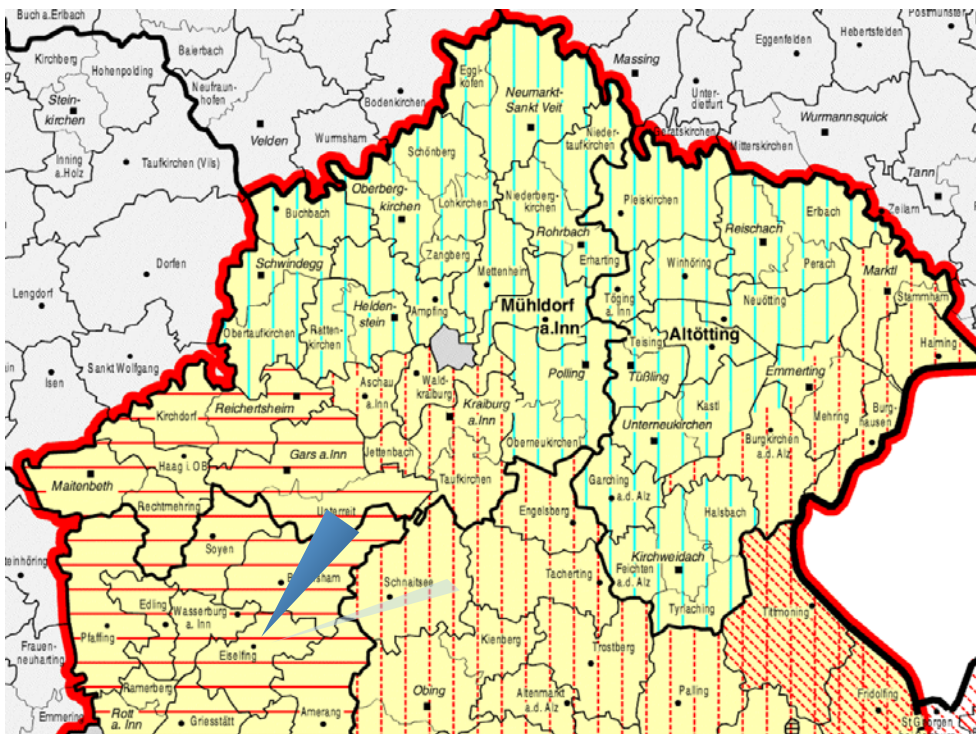
2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

Die Gemeinde Eiselfing liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim.

Sie gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern. In der Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbandes grenzt Eiselfing an die Stadt Wasserburg (Mittelzentrum), die Gemeinde wird durch die gelb dargestellte "Entwicklungssachse von regionaler Bedeutung" durchzogen.



In der Karte "Gebietskategorie" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern wird Eisingling als "Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" ausgewiesen.



3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung im Bereich Eiselfing

3.1 Hafenham und Eiselfing West

Weil im Gemeindegebiet keine gewerblich nutzbaren Bauflächen mehr zur Verfügung stehen und entsprechender Bedarf besteht, hat die Gemeinde Eiselfing beschlossen, weitere Flächen als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO, sowie weitere Flächen als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO auszuweisen.

Nachfolgend werden die bisher bei der Gemeinde eingegangenen Bewerbungen von Gewerbetreibenden aufgezeigt, die sich um Flächen beworben haben:

PLZ	Gewerbe	Nutzung	Flächenbedarf
83xxx	Raumdesign Bürotechnik	Lager Büro Verkauf	4000 m ²
83xxx	Autoteile Zubehör	Lager Büro Verkauf	4000 m ²
83xxx	Maschinenbau	Werkstatt Lager Büro	3500 – 5000m ²
83xxx	Membranbau Seilbau	Büro Werkstatt	4000 m ²
83xxx	Getränkemarkt Lager	Verkauf Lager Büro	4800 m ²
83xxx	Auto /KFZ / Motorrad	Werkstatt Verkauf Lager	10000 m ²
83xxx	Gütertransport	Lager Garage Büro	5000 – 6000 m ²
83xxx	Busunternehmen	Garage Büro	4000 m ²
83xxx	Transport Erdbau Recycling Container	Garagen Werkstatt Büro	31000 m ²

Für die Richtigkeit:

Eiselfing, 20.03.2019



Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister

Bei der Suche nach geeigneten Flächen wurde seitens der Gemeinde Wert darauf gelegt, möglichst an vorhandene Infrastrukturen anzuschließen. Mit der vorliegenden Planung kann unmittelbar nördlich und südlich an das Gewerbegebiet "Eiselfing West", sowie nördlich und südlich an das Gewerbegebiet „Hafenham“ angeschlossen werden.

Ein Ziel der 11. Flächennutzungsplanänderung ist unter anderem die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbegebiets „Hafenham Nord“.

Die Gemeinde hat für diesen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung am 01.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hafenham Nord" beschlossen.

Die Gemeinde kommt damit der planungsrechtlichen Verpflichtung nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Flächen GE1 und GE4 sollen eigenwirtschaftlich gewerblich durch die jeweiligen Grundstückseigentümer genutzt werden. Für die Fläche GE2 liegen, wie oben aufgeführt, von einheimischen Gewerbetreibenden Anfragen vor, die aus Platzmangel dringend Gewerbegrund suchen. Der Sportplatz wird bereits als solcher genutzt, jedoch ohne Grundlage seitens der Raumplanung. Für die Mischgebiete MI 1 u. MI 2 liegen aktuelle Anfragen einheimischer Betriebe vor. Für GE 3 bzw. Teilflächen des Mischgebietes gibt es zudem Anfragen aus dem Landkreis.

Zusammenfassung:

Mit der Neuausweisung der Flächen wird der dringendste Bedarf einheimischer Gewerbebetriebe gedeckt.

Die für den Eingriff ermittelten Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Harald Niederlöhner dargestellt.

3.2 Spielberg

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung von Erweiterungsflächen für das Dorfgebiet, da die Firma Zosseder beabsichtigt seine Firmenzentrale an den Standort Hafenham Nord zu verlegen, weil die vorhandenen Gebäude nicht mehr den aktuellen Anforderungen hinsichtlich des firmeneigenen Fuhrparks und der Bürostruktur gerecht werden. Das Gewerbegebiet soll rückgebaut werden.

Die Gemeinde Eiselfing hat beschlossen, die freiwerdenden Flächen als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO auszuweisen, sowie für einen Teilbereich dieser Flächennutzungsplanänderung den Bebauungsplan „Spielberg“ aufzustellen.

Die Gemeinde kommt hier ebenfalls der planungsrechtlichen Verpflichtung nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Maßgebliches Ziel der 11. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Spielberg ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Dorfgebietes „Spielberg“. Das städtebauliche und planerische Konzept ist im Beb.-Plan dargestellt.

Zusammenfassung:

Mit der Neuausweisung der Flächen als MD wird in Spielberg die Möglichkeit geschaffen, den dörflichen Charakter weiterzuentwickeln.

Die für den Eingriff ermittelten Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Harald Niederlöhner dargestellt.

4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Hafenheim und Eiselfing West

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung gliedert sich wie folgt:

GE 1: FI.-Nr. 1769 und 1769/1, Gemarkung Aham
Lage nördlich des Gewerbegebiets Hafenheim
Fläche ca. 2,3 ha, davon sind bereits ca. 0,6 ha im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als GE ausgewiesen, zzgl. Eingrünung ca. 0,7 ha

GE 2: FI.-Nr. 311 u. 312 Tfl., Gemarkung Bachmehring
Lage nördlich des Gewerbegebiets Eiselfing West
Fläche ca. 3,7 ha, zzgl. Eingrünung ca. 0,5 ha

MI 1: FI.-Nr. 326 Tfl., Gemarkung Aham
Lage nördlich eines bereits ausgewiesenen Mischgebietsstreifens zwischen Sportplatz u. GE 2 im Westen, sowie eines bestehendem WA im Osten. Fläche ca. 0,6 ha, zzgl. Eingrünung ca. 0,1 ha

Sportplatz: FI.-Nr. 312 Tfl., Gemarkung Aham
Lage zwischen GE 2 und MI 1 an der Kreisstr. RO 36
Fläche ca. 1,0 ha, zzgl. Eingrünung ca. 0,3 ha

MI 2: FI.-Nr. 1783 Tfl., 1784 Tfl., Gemarkung Aham
Lage südöstlich des Gewerbegebiets Eiselfing West, zwischen bestehendem MI und GE 3
Fläche ca. 0,7 ha, zzgl. Eingrünung ca. 0,1 ha

GE 3: FI.-Nr. 1781, 1781/1, 1782 Tfl., 1784 Tfl., 1785 Tfl., 1786 Tfl., Gemarkung Aham, Lage südlich des Gewerbegebiets Eiselfing West
Fläche ca. 1,8 ha, zzgl. Eingrünung ca. 0,4 ha

GE 4: FI.-Nr. 1773 Tfl., Gemarkung Aham
Lage südlich des Gewerbegebiets Hafenheim
Fläche ca. 2,1 ha, zzgl. Eingrünung ca. 0,2 ha

Die direkte Anbindung der neu ausgewiesenen Gebiete ist durch die Staatsstraße St 2092 sowie durch die Kreisstraßen RO 36 und RO 37 gewährleistet.

Der Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 14,5 ha.

Davon entfallen

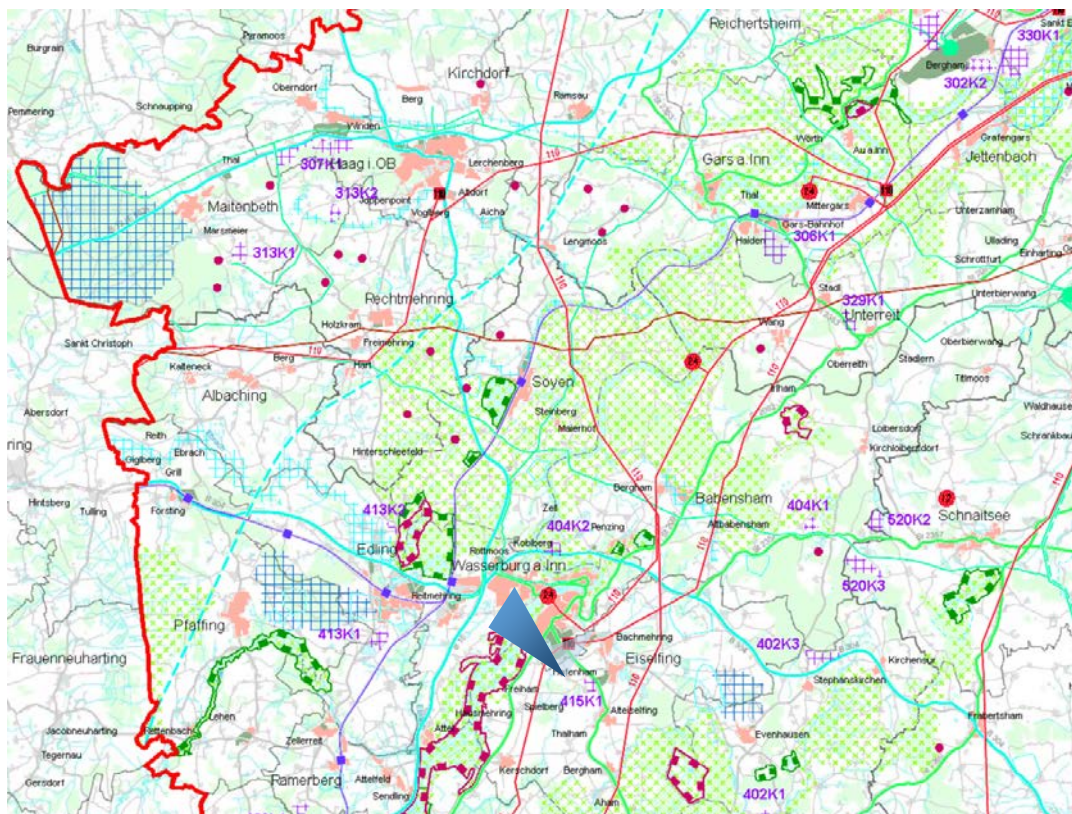
- ca. 10 ha auf Gewerbeflächen
- ca. 1,5 ha auf Mischgebietsflächen
- ca. 3 ha auf Eingrünung und Sportplatz

Die Erschließung der Areale erfolgt über die bestehenden angrenzenden Straßen, welche z.T. ausgebaut werden, um die Erschließungsanforderungen für Gewerbegebiete zu erfüllen. Des Weiteren sind auf der Staatsstraße St 2092 eine Abbiege- und eine Beschleunigungsspur nördlich von GE 1 vorgesehen, um der Rückstaugefahr durch abbiegende LKWs entgegenzuwirken.

Ein straßentechnischer Detailplan wird vor Baubeginn mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

Die Gewerbefläche mit den Fl.-Nr. 1769 und 1769/1 wird durch eine intensive umrahmende Eingrünung in die Umgebung eingebunden, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert wird. Die Fl.-Nr. 1769/1 ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als GE ausgewiesen und nur zur besseren Darstellbarkeit der Eingrünung wegen erneut farblich dargestellt.

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern BV 6.2.1 (Z) liegt der nördliche, neu als GE „Hafenham Nord“ (GE 1) ausgewiesene Bereich, sowie die Fläche von GE 4 im Vorranggebiet 415K1 für Kies und Sand.



Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass sich auf den Grundstücken Flur-Nr. 1769 und 1769/1 noch Kies befindet. Es wurde für den Bereich ein Abgrabungsantrag zur Kiesgewinnung eingereicht.

Für den Bebauungsplan "Hafenham Nord" wird deshalb die Möglichkeit genutzt, eine befristete Nutzung als Zwischennutzung und die konkret absehbare und geplante Folgenutzung festzusetzen.

Das künftige Baugebiet wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB als Zwischennutzung Kiesabbau festgesetzt und als Folgenutzung, nach erfolgtem Kiesabbau, ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da im Rahmen der Änderungen des EAG Bau lediglich in § 9 Abs. 2 BauGB eine Möglichkeit zur Befristung und Bedingung von Baurechten im Rahmen von Bebauungsplänen eingeführt worden ist, fehlen im § 5 BauGB vergleichbare Regelungen für den Flächennutzungsplan.

In "isu aktuell" (3/2005), wird das Thema "Baurecht auf Zeit - neue Möglichkeiten zur planerischen Feinsteuerung" erörtert.

In einem Ausschnitt des Artikels wird ausgeführt: "Durch die offene Formulierung des § 5 Abs. 2 BauGB ("...können insbesondere dargestellt werden...") hält es z. B. Kuschnerus für möglich *'im Einzelfall städtebaulich begründete und ordnungsgemäß abgewogene Nutzungsalternativen beispielsweise durch schraffierte Darstellung mit entsprechender Erläuterung in der Legende'* auszuweisen."

Für den geplanten Kiesabbau im Bereich GE 1 wurde bereits eine Abbaugenehmigung beim Landratsamt Rosenheim eingereicht in der die Abbaufrist sowie Angaben zur Wiederverfüllung aufgezeigt werden.

Für das geplante Gewerbegebiet GE 4 wird ebenfalls auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB als Zwischennutzung Kiesabbau festgesetzt und als Folgenutzung, nach erfolgtem Kiesabbau, ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Da es zahlreiche konkrete Anfragen für Gewerbegrundstücke im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Eiselfing West“ gibt und in den vorhandenen Gewerbegebieten der Gemeinde Eiselfing bereits alle Grundstücke veräußert sind, erfordert die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung eine Neuausweisung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

Ziel der Neuausweisung der Gewerbeflächen ist die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und die Schaffung von ortsnahe Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde. Der erhebliche Bedarf an Gewerbeflächen erfordert zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Änderungsflächen bieten sich auf Grund der bereits vorhandenen Gewerbeansiedlungen „Eiselfing West“ und „Hafenham“, sowie wirtschaftlich realisierbarer Erschließung mit guter Anbindung an die Staatsstraße für die Entwicklung gewerblicher Flächen in der Gemeinde an.

Um die planerischen Grundlagen für eine Erweiterung zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu beeinträchtigen, sieht sich die Gemeinde veranlasst, durch diese erneute Änderung den Entwicklungstendenzen gerecht zu werden.

Die festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 binden an bestehende Mischgebiete an. Obwohl in der letzten Änderung des Flächennutzungsplanes das Areal des geplanten MI 1 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen worden ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, auf Grund des Bedarfs eine Mischgebietsfläche auszuweisen.

Neue Siedlungsflächen sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.

Bei den gewählten Bereichen handelt es sich um angebundene Standorte und auf Grund der Lage können im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die vorhandenen Potentiale der Straßenerschließung genutzt werden. Eine wirtschaftliche Bauweise kann somit zudem ermöglicht werden.

Die Gemeinde setzt mit den Neuausweisungen dieser Flächen konsequent ihr städtebauliches Ziel der weiteren Entwicklung von Gewerbeflächen am westlichen Ortsrand von Eiselfing fort.

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes kann durch textliche und zeichnerische Festsetzungen in der weiterführenden Bauleitplanung eine umgebungsorientierte Baugestaltung und Höhenentwicklung sowie eine landschaftsverträgliche Einbindung des Baugebietes gewährleistet werden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege sind im Umweltbericht beschrieben und berücksichtigt.

Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im nachfolgenden B-Plan-Verfahren nachgewiesen.

Durch eine ortsplanerisch verträgliche weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit Randeingrünungen ist ein harmonischer Übergang der Baugebiete in die freie Kulturlandschaft gewährleistet.

Gleichwertige alternative Standorte im Gemeindegebiet mit direktem Anschluss an das überörtliche Wegenetz stehen nicht zur Verfügung.

4.2 Spielberg

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Spielberg, ca. 3 km südwestlich des Ortszentrums von Eiselfing.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 3,5 ha.

Davon entfallen

ca. 18.600 m² auf das ausgewiesene Dorfgebiet

ca. 7.700 m² auf Grün- und Pflanzflächen

ca. 8.200 m² als Fläche für die Landwirtschaft

Die FNP-Änderung für Spielberg umfasst folgende Flurstücke:

392 Tfl., 399 Tfl., 399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/6 Tfl., 399/7 Tfl. 399/8, 399/10, 400 Tfl, alle Gemarkung Freiham.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als GE ausgewiesen. Bedingt durch die Verlegung des Firmensitzes des ansässigen Gewerbebetriebes werden die Flächen des Gewerbegebietes umgewidmet in ein Dorfgebiet (MD), sowie in Grünflächen mit Gehölzpflanzungen.

Da die nun freiwerdenden Gewerbeflächen als solche nicht mehr beansprucht werden, soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, das Areal zu entsiegeln und dringend benötigten Wohnraum herbeizuführen. Der großen Nachfrage an Häusern und Wohnungen – auch von Betriebsangehörigen – wird somit Rechnung getragen. Speziell für dringend benötigte Fachkräfte des Unternehmens kann dies ein Anreiz sein, sich längerfristig an die Firma zu binden. Die neuen Bauflächen geben ebenso den Familienmitgliedern des Grundstückseigentümers Entwicklungsspielraum.

Zwischen Staatsstraße und Dorfgebiet wird eine landwirtschaftliche Fläche, sowie ein ca. 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Bereits in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nördlich des GE eine ca. 10 m breite Fläche für Gehölzpflanzungen ausgewiesen. Die bestehende Ortsrandeingrünung des bereits festgesetzten Dorfgebietes wurde im Norden und Osten ergänzt, ebenfalls im südlichen Bereich des neu ausgewiesenen Dorfgebietes.

Die Eingrünung erfolgt weitgehend über die privaten Grünflächen innerhalb des Dorfgebietes. Diese werden im Rahmen der nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplan oder Bauantragsverfahren) festgesetzt.

Die östlich und nordöstlichen Flächen sind geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe, Wohnhäuser und Grünflächen. Folgerichtig kann aus städtebaulicher Sicht das westliche Gebiet von Spielberg ebenfalls als Dorfgebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Haupteerschließung von Spielberg erfolgt über die Staatsstraße St 2359. Die Erschließung für das Dorfgebiet ist über die bereits bestehende Gemeindestraße Fl.-Nr. 472 gesichert.

Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung von Spielberg nach der Auflösung des Gewerbebestandes der Fa. Zosseder. Die Gemeinde sieht sich veranlasst, durch diese Entwicklungstendenzen den Flächennutzungsplan zu ändern.

Da die nun freiwerdenden Gewerbeflächen als solche nicht mehr beansprucht werden, soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, das Areal zu entsiegeln und vorrangig den Familienmitgliedern Entwicklungsspielraum zu geben.

Um Konflikte mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben auszuschließen, wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung und ein Immissionsgutachten erstellt. In den Gutachten wurden bereits die künftigen Planungen des östlich ansässigen Landwirts berücksichtigt.

Neue Siedlungsflächen sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Das festgesetzte Dorfgebiet MD bindet an das bestehende Dorfgebiet an und ist somit begründet. Die Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Dorfgebiet ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legitimiert, die vorhandenen Potentiale der Straßenerschließung können genutzt werden und somit wird auch eine wirtschaftliche Bauweise ermöglicht.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch diese Bauleitplanung im Änderungsbereich nicht berührt.

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes kann durch textliche und zeichnerische Festsetzungen in der weiterführenden Bauleitplanung eine umgebungsorientierte Baugestaltung und Höhenentwicklung sowie eine landschaftsverträgliche Einbindung des Baugebietes gewährleistet werden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege sind im Umweltbericht beschrieben und berücksichtigt.

Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im nachfolgenden B-Plan-Verfahren nachgewiesen.

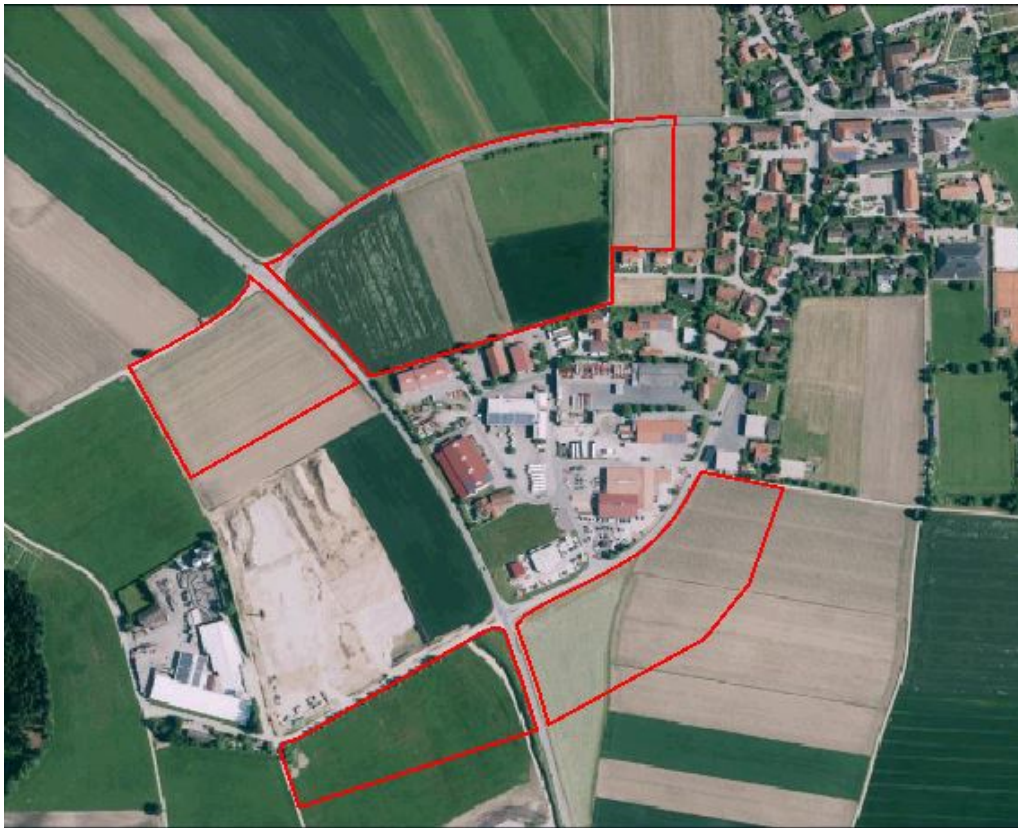
Durch eine ortsplanerisch verträgliche weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit Randeingrünungen ist ein harmonischer Übergang zur freien Kulturlandschaft gewährleistet.

Ausgefertigt

Gemeinde Eiselfing, den

Georg Reinthaler
1. Bürgermeister

Anhang
Orthofoto mit dem Umgriff der 11. Flächennutzungsplanänderung



EISELFING – HAFENHAM



SPIELBERG