

BEGRÜNDUNG

ZUR 17. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS FÜR DEN RAUM
WASSERBURG A. INN

GEMEINDE EISELFING



BEREICH AHAM

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

Inhalt

- 1 Planrechtliche Voraussetzungen
- 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- 3 Bestandsdaten
- 4 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung, Bereich Aham
- 5 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung, Bereich Aham

Anhang Orthofotos, Bilder



Lage regional

1 Planrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Wasserburg a. Inn und die Gemeinden Edling, Eiselfing und Soyen besitzen einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten gemeinsamen Flächennutzungsplan mit detailliertem Landschaftsplan, der vom Landratsamt Rosenheim genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher 16 mal geändert.

Nachdem in der Zwischenzeit in der Gemeinde Eiselfing / Aham weitere Flächenänderungen / Flächenausweisungen notwendig werden, muss der Flächennutzungsplan zum 17. Mal geändert werden.

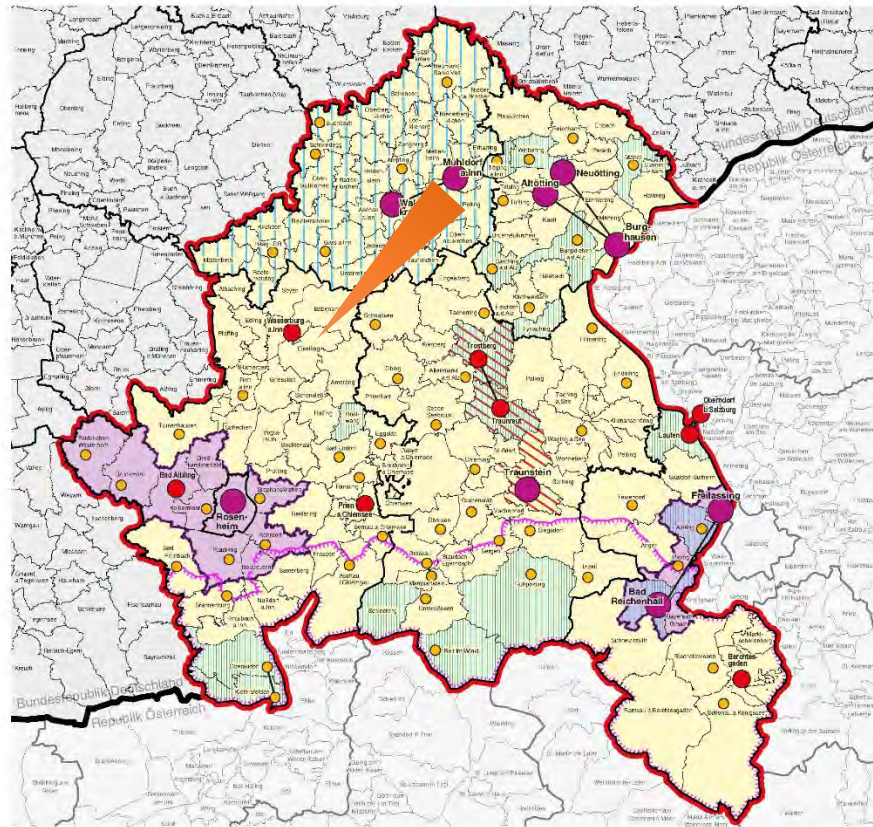
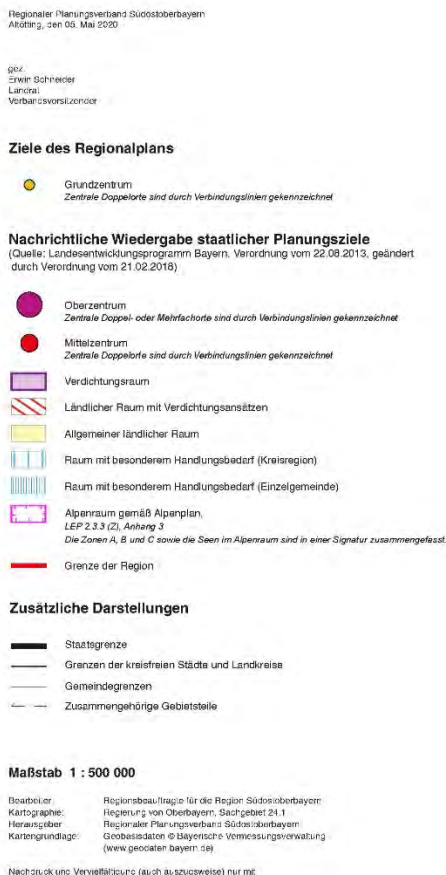
2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

Die Gemeinde Eiselfing liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim. Sie gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern.

Karte 1 Raumstruktur

Regionalplan Region Südostoberbayern

Anlage zur Sechsten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Südostoberbayern



VO v. 05.05.2020

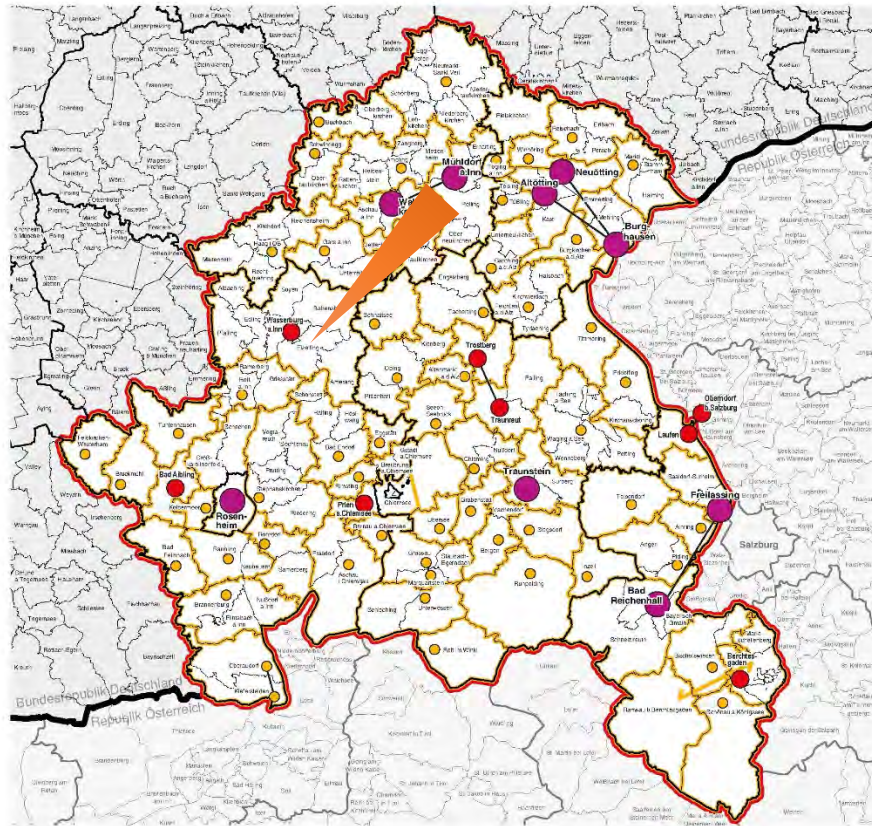
Die Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbands zeigt, dass Eiselfing / Aham nah der Stadt Wasserburg (Mittelzentrum gemäß LEP) im allgemeinen ländlichen Raum liegt.

Nahbereiche der Zentralen Orte**Regionalplan Region Südostoberbayern****Begründungskarte zu Kapitel A III 1.1**

Datum: 05. Mai 2020

Anlage zur Begründung

- Grundzentrum gemäß Regionalplan Region Südostoberbayern
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern¹
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Oberzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern¹
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Grenzen der Nahbereiche
- Zusammengehöriger Nahbereich
- Grenze der Region
- Staatsgrenze
- Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
- Gemeindegrenzen
- Zusammengehörige Gebietsteile



¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018

Maßstab 1 : 500 000

Bearbeiter: Regionalbeauftragte für die Region Südostoberbayern
 Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 94.1
 Herausgeber: Regionaler Planungsvorband Südostoberbayern
 Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.

3 Bestandsdaten:

Der Ort Aham mit seinen derzeit 137 Einwohnern (Haupt- und Nebenwohnsitz) liegt westlich der Staatsstraße ST 2022. Die Entfernung zum Mittelzentrum Wasserburg a. Inn in nördliche Richtung beträgt ca. 6 km, zu Eiselfing 4 km. Somit sind notwendige Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Wege erreichbar. An der Staatsstraße befindet sich eine Bushaltestelle.

Aham wird von der Murn, einem Biotop und FFH-Gebiet durchquert.

Das Landschaftsbild ist geprägt von großen Baukörpern, der Murn und den vorhandenen Grünstrukturen. Umliegend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

Die landwirtschaftlichen Hofstellen (Stall-, Wirtschaftsgebäude und Wohnen) sind raumgreifend und von den Änderungen in der landwirtschaftlichen Betriebsweise betroffen. Ebenfalls gibt es Holzverarbeitende Betriebe mit großen Lagerflächen.

4 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung, Bereich Aham

Aham ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eiselfing als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Ort befindet sich die katholische Kirche Heilig Kreuz, mehrere landwirtschaftliche Hofstellen von denen einige nicht mehr in Betrieb sind, einige Gewerbebetriebe (u.a. Schreinerei, Zimmerei) sowie eine größere Anzahl an Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser), z.T. umgenutzte Bauernhöfe.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes war die Auffassung der Hofstelle Aham Hausnr. 5. Die Erben haben einen Antrag auf Nutzungsänderung und einer Nachverdichtung des Grundstücks gestellt.

Die Fläche der Ortschaft von ca. 10 ha soll im Flächennutzungsplan nun als MD (Dorfgebiet) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen werden, um die einzelnen Außenbereichsflächen zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu bündeln und diesen mit einer Ortsrandeingrünung gegenüber der freien Landschaft abzugrenzen.

Maßgebliches Ziel der 17. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Aham ist die Schaffung einheitlicher rechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung des Ortes innerhalb des Umgriffs des Geltungsbereichs (Bestand). Eine Ausweitung darüber hinaus wird nicht angestrebt.

Die Gemeinde kommt somit ihrer 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.

Im Bereich des Plangebiets und im nahen Umfeld befinden sich folgende Bodendenkmäler, welche nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden:

D-1-7939-0154, Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Hl. Kreuz in Aham (Flst. 53, Gmkg. Aham).

D-1-7939-0013, Reihengräberfeld des frühen Mittelalters

Die Bodendenkmäler sind in ihrer Lage und Ausdehnung gekennzeichnet und unterliegen besonderen Schutzbestimmungen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB).

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen.

Der Ort Aham ist seit dem 11. Jh. durch schriftliche Quellen belegt. Es gibt Hinweise, dass die Besiedlung bis ins 8. Jh. zurückgeht. Darauf deutet auch das frühmittelalterliche Reihengräberfeld nordwestlich der Kirche hin. Deshalb sind im Bereich des Flächennutzungsplans weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Zudem finden sich in Aham 3 Baudenkmäler, welche zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Zusammenfassung:

Im Vordergrund des Dorfgebietes stehen die Belange von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben/ Wirtschaftsstellen und deren Entwicklungsmöglichkeiten, welche auch in Zukunft erhalten bzw. gegeben sein müssen sowie die zulässigen Nutzungen gemäß § 5 BauNVO.

Da nicht geplant ist, in naher Zukunft in Aham ein öffentliches Kanalnetz und eine Kläranlage zu bauen, muss die Abwasserentsorgung weiterhin über Kleinkläranlagen stattfinden. Eine kontrollierte und gesteuerte Entwicklung ist deshalb wichtig.

Die wertvollen Lebensräume entlang der Murn (Biotop, FFH Gebiet und sonst. zu erhaltende Gehölzstrukturen) zu erhalten sowie der Schutz wichtiger kultureller Strukturen, werden somit ebenfalls zielführend umgesetzt.

5 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst den Ortsteil Aham. Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 10 ha.

Davon entfallen

- ca. 1,0 ha Fließgewässer (Murn) mit Eingrünung, FFH Gebiet
- ca. 0,5 ha Ortsrandeingrünung
- ca. 0,5 ha Verkehrsflächen öffentlich

Die FNP-Änderung umfasst folgende Flurstücke:

Fl.-Nr. 1, 10, 12, 13, 14, 16, 20, 21, 22, 24-27, 29, 31, 33, 36, 37, 39-49, 53, 299, 301, 307, 614 und 651, Gemarkung Aham.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan sind die Änderungsflächen wie folgt ausgewiesen:

- ca. 10 ha Flächen für die Landwirtschaft

Erschließung:

Die Haupteerschließung von Aham erfolgt weiterhin über die Dorf-Hauptstrasse.

In Aham erfolgt die Entwässerung von Abwasser jeweils in Einzelentsorgung der Anwesen. Gemäß Abwasserkonzept der Gemeinde Eiselfing, ist derzeit ein Abwasserkanal für Aham nicht geplant.

Die Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt weiterhin vorrangig durch Versickerung auf dem Grundstück, bzw. in den Vorfluter Murn.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege sind im Umweltbericht vom Landschaftsarchitekturbüro Regine Müller beschrieben und berücksichtigt.

Ausgefertigt

Gemeinde Eiselfing, _____

Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

Anhang

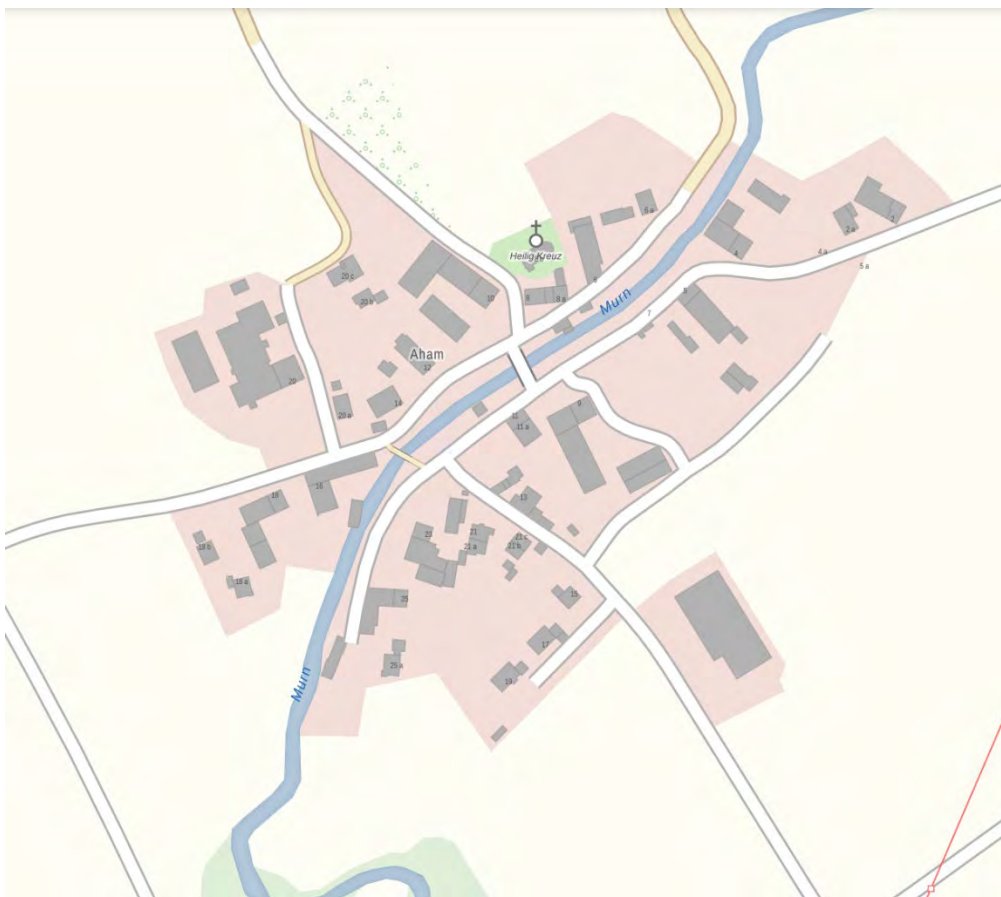


AHAM



LAGEPLAN AHAM 2022

Quelle: bayernatlas



Luftbild 2023, Quelle: bayernatlas



Aham 2 und 2a Ortseingang Ost



Aham 5

Aham 4



Aham 8

8a

Aham 6



Aham 6



Aham 6a



Aham 8 und 8a



Aham 10



Aham 12



Aham 9

Aham 11

Aham 10



Aham 9, Fahrsilos im Ort



Aham 9 neuer Stall



Aham 14



Aham 16



Aham 18



Aham 20