

# BEGRÜNDUNG

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

### GEMEINDE EISELFING



### BEREICH AHAM

#### PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER.**

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

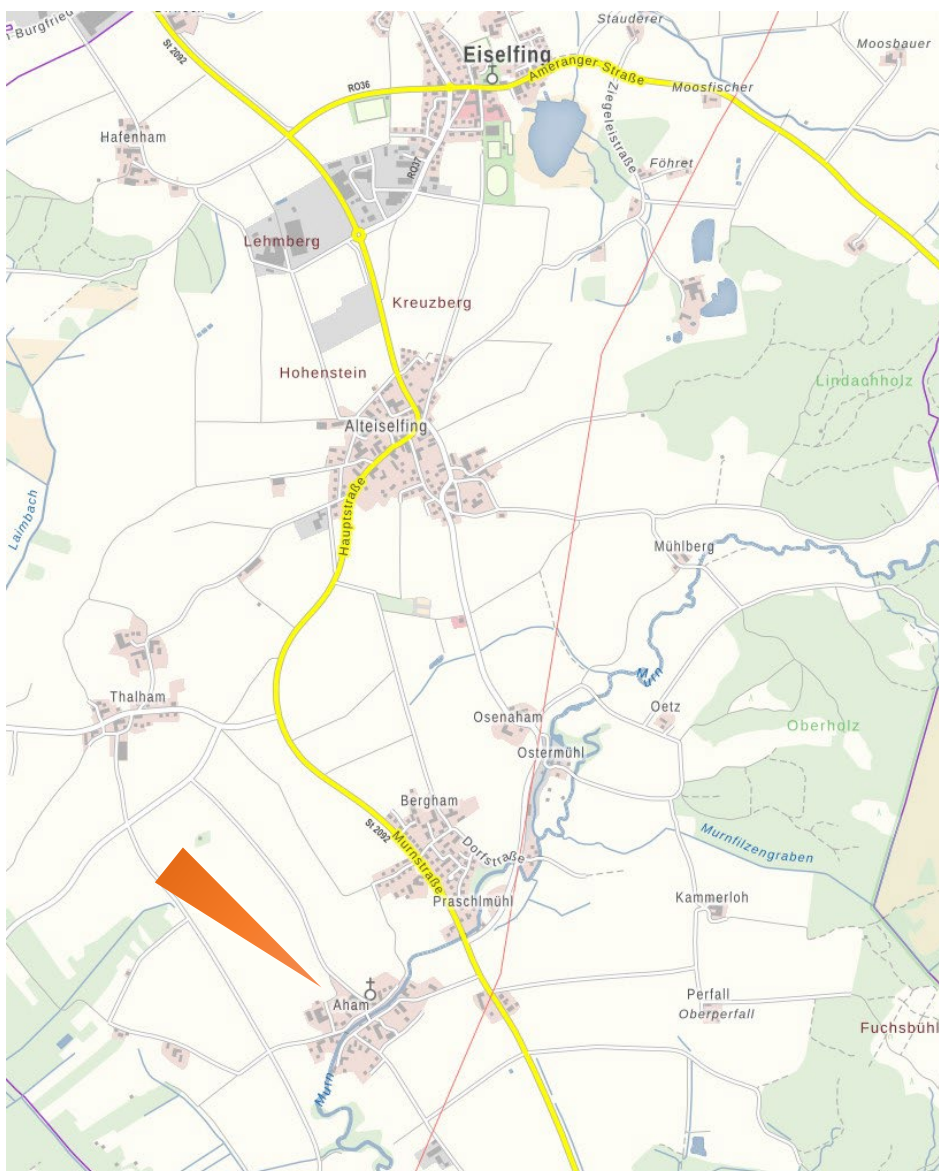
Stephan Jocher  
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55  
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24  
E-mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)  
[www.jocher.com](http://www.jocher.com)

## Inhalt

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

## Anhang

Orthofotos, Lagepläne



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 mit Bescheid vom 03.08.2000 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

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Abt. 05. Mai 2020

gez.  
Erwin Schneider  
Landrat  
Verbandsvorsitzender

#### Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum  
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

#### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.06.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2016)

- Oberzentrum  
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Mittelzentrum  
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Verdichtungsraum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
- Alpenraum gemäß Alpenplan, LEP 2.3.3 (2), Anhang 2  
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.
- Grenze der Region

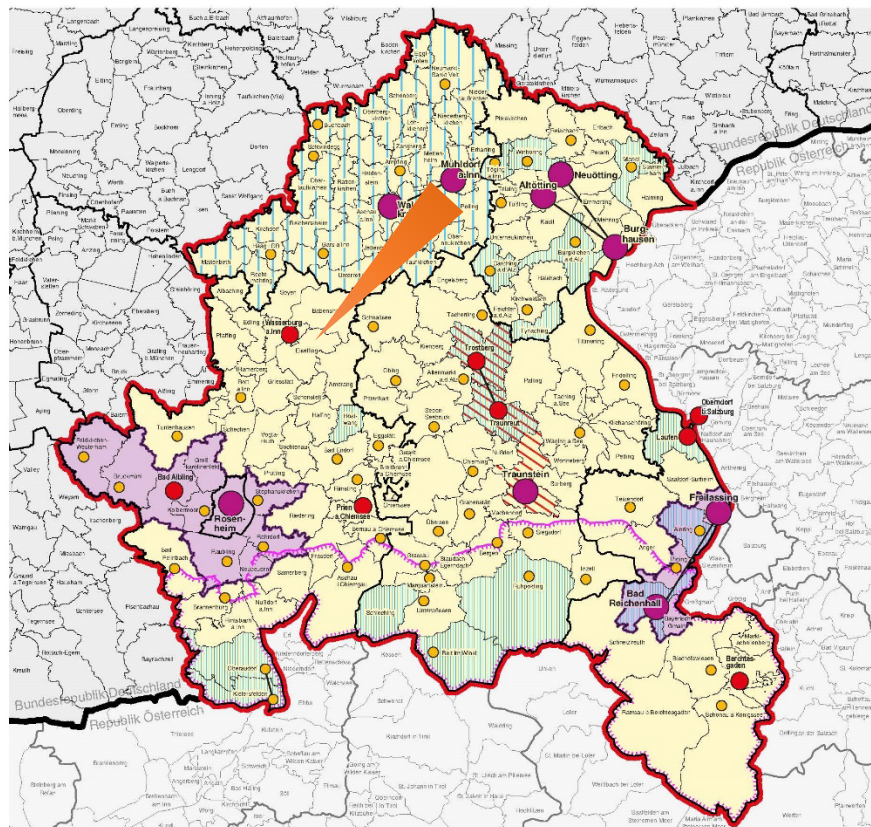
#### Zusätzliche Darstellungen

- Staatsgrenze
- Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
- Gemeindegrenzen
- Zusammengehörige Gebietsteile

Maßstab 1 : 500 000

Bearbeiter: Regionalbaufile für die Region Südostoberbayern  
Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.geobaten.bayern.de)

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit



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.

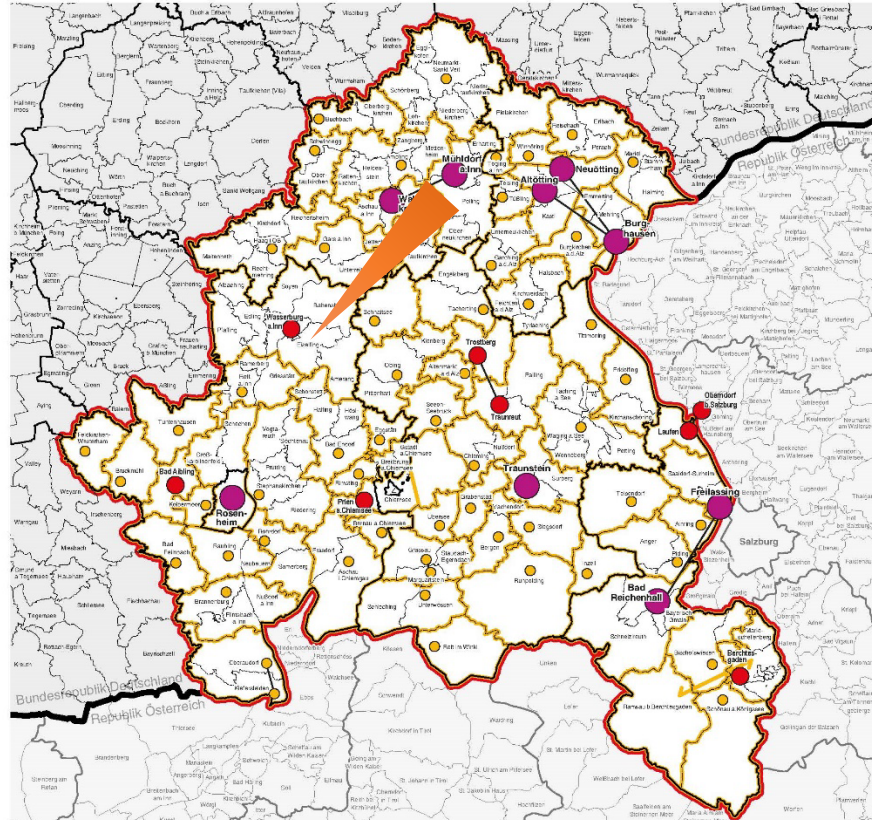


**Nahbereiche der Zentralen Orte****Regionalplan Region Südostoberbayern****Begründungskarte zu Kapitel A III 1.1**

Datum: 05. Mai 2020

Anlage zur Begründung

- Grundzentrum gemäß Regionalplan Region Südostoberbayern  
*Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet*
- Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern<sup>1</sup>  
*Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet*
- Oberzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern<sup>1</sup>  
*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



<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018

Maßstab 1 : 500 000

Bearbeiter: Regionsbeauftragte für die Region Südostoberbayern  
 Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
 Herausgeber: Regionaler Planungsvorband Südostoberbayern  
 Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

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

### 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung Bereich Ahm

Ahm ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eiselfing noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Ort mit Kirche, Bauernhöfen, Schreinerei, Zimmerei und einer größeren Anzahl an Wohngebäuden, soll nun zu einem Dorfgebiet werden.

Die Fläche der Ortschaft von ca. 10 ha soll im Flächennutzungsplan 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 Ahm ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Ortes.

Die Gemeinde kommt 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.

#### **4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung, Bereich Aham**

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

Quelle: bayernatlas