

BEGRÜNDUNG

ZUR 15. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

GEMEINDE EISELFING



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 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung
Bereich Bachmehring Süd-West
- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung,
Bereich Bachmehring Süd-West

Anhang

Orthofotos
Lagepläne Flächenmanagement



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 14 mal geändert.

Nachdem in der Zwischenzeit in der Gemeinde Eiselfing / Bachmehring weitere Flächenänderungen / Flächenausweisungen notwendig werden, muss der Flächennutzungsplan zum 15. 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
Aktuell: 24.05.2020

gov.
Erwin Schneider
Landrat
Verbandsvorsitzender

Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, 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 3
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.
- Grenze der Region

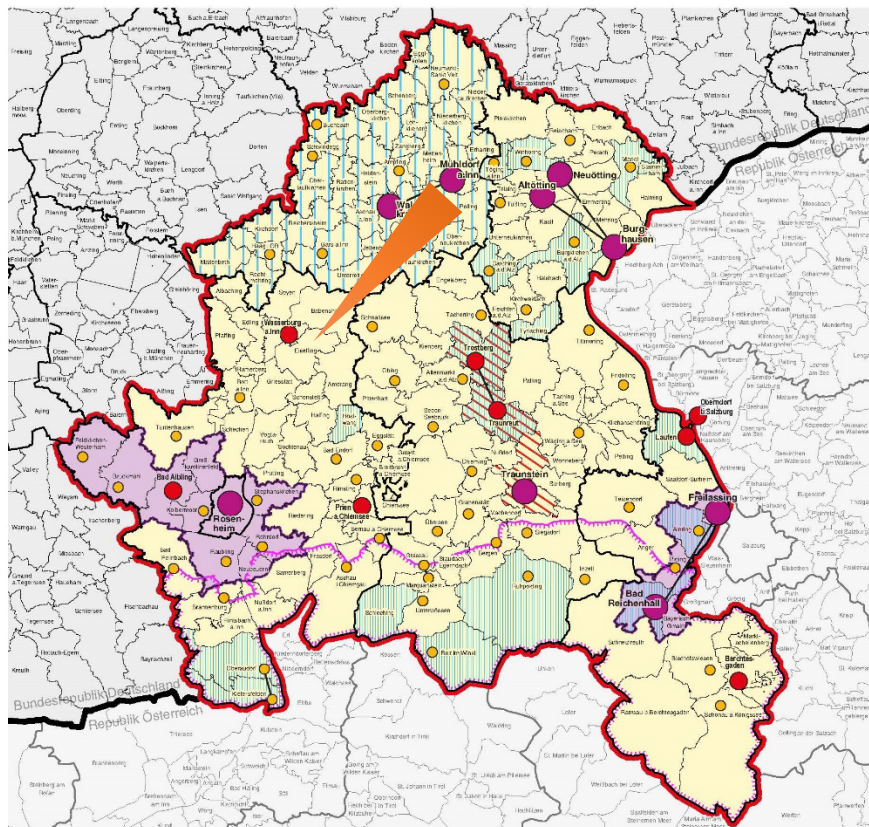
Zusätzliche Darstellungen

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

Maßstab 1 : 500 000

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

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit



VO v. 05.05.2020

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

Nahbereiche der Zentralen Orte

Begründungskarte zu Kapitel A III 1.1

Datum: 05. Mai 2020

Anlage zur Begründung

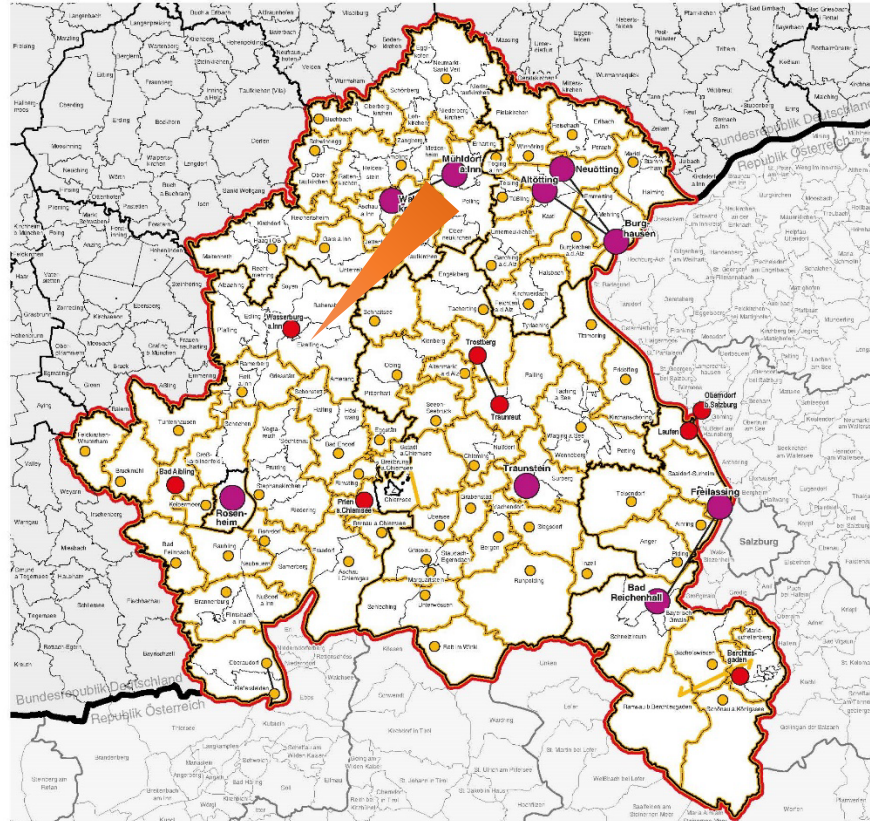
- Grundzentrum gemäß Regionalplan Region Südostoberbayern
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern¹
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Oberzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern¹
Zentrale 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: Regionsbaufrage für die Region Südostoberbayern
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Herausgeber: Regionaler Planungsverband 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 Bachmehring Süd-West

Das Areal eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die zentrale Lage an der Wasserburger Straße bietet sich an, um dem zunehmenden Bedarf an Wohnraum im Nahbereich von Wasserburg a. Inn entgegenzukommen und auch den Anforderungen des demographischen Wandels gerecht zu werden.

Gemäß dem Demographie-Spiegel für Eiselfing wird die Bevölkerung in den kommenden Jahren stetig ansteigen. Der Anteil an Personen mit einem Alter von 65+ nimmt deutlich zu.

Infrastrukturelle Vorteile, wie Einkaufsmöglichkeiten in Eiselfing und u.a. dem Gewerbegebiet Am Aussichtsturm Wasserburg sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Datenblatt 09 187 126 Eiselfing

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 129	598	1 957	574
2020	3 180	610	1 980	590
2021	3 190	620	1 980	600
2022	3 210	630	1 970	610
2023	3 230	650	1 950	620
2024	3 250	670	1 940	640
2025	3 270	680	1 940	650
2026	3 290	710	1 920	660
2027	3 300	710	1 920	670
2028	3 320	720	1 910	690
2029	3 340	730	1 900	710
2030	3 360	730	1 900	720
2031	3 370	730	1 890	760
2032	3 390	730	1 880	780
2033	3 410	730	1 880	790

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Demographische Indikatoren 09 187 126 Eiselfing**Bevölkerung**

Bevölkerung insgesamt	2019	3 129
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3 290
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3 410

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	8,8
unter 18-Jährige	22,3
18- bis unter 40-Jährige	-4,9
40- bis unter 65-Jährige	-2,9
65-Jährige oder Ältere	37,8

**Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019
für Kinder und Jugendliche in Prozent**

unter 3-Jährige	-5,0
3- bis unter 6-Jährige	7,2
6- bis unter 10-Jährige	16,0
10- bis unter 16-Jährige	53,1
16- bis unter 19-Jährige	27,4

**Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019
für Ältere in Prozent**

60- bis unter 75-Jährige	40,2
75-Jährige oder Ältere	9,6

Demographie-Spiegel für Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik

Neue Siedlungsflächen sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen., ~~um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.~~ Nach Regionalplanziel B II 3.1 soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Eine „ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.“ Diese für die gemeindliche Bauleitplanung verbindliche Zielvorgabe wird beachtet. Ein Zusammenwachsen von Bachmehring und Eiselfing wird nicht forciert. Die trennende Freifläche zwischen den beiden Ortsteilen wird aufrechterhalten.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet bindet an das bestehende WA an und ist somit begründet. Die vorhandenen Potentiale der Straßenerschließung legitimieren die Ausweisung auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Flächenmanagement Gemeinde Eiselfing:

Flächenmanagement Gemeinde Eiselfing:				
Unbebaute Grundstücke in Bebauungsplangebieten bzw. in Gebieten gem. § 34 BauGB in Privatbesitz				
Fl.-Nr.	Gemarkung	Grundstücksfläche	Bebauungsplan	Ortsteil
110/6	Bachmehring	778	Bachmehring Hochfeld (WA)	Bachmehring
110/11	Bachmehring	1499	Bachmehring Hochfeld (MI)	Bachmehring
111/4	Bachmehring	619	Bachmehring Hochfeld (WA)	Bachmehring
111/5	Bachmehring	607	Bachmehring Hochfeld (WA)	Bachmehring
190/8	Bachmehring	1898	Bachmehring (5.Änderung) (WA)	Bachmehring
248/0	Bachmehring	922	Mosnerfeld-Erweiterung (WA)	Bachmehring
314/10	Bachmehring	1035	Gewerbegebiet Eiselfing-West (GE)	Eiselfing
314/13	Bachmehring	2600	Gewerbegebiet Eiselfing-West (GE)	Eiselfing
326/37	Bachmehring	1559	Breitenfeld-West "Wendelsteinstraße" (MI)	Eiselfing
354/0	Bachmehring	2525	Weierfeld 1 (1.Änderung) (WA)	Eiselfing
356/38	Bachmehring	671	Eiselfing-Nord 1. Änderung (WA)	Eiselfing
356/52	Bachmehring	651	Eiselfing-Nord 1. Änderung (WA)	Eiselfing
671/7	Freiham	683	Kerschdorf Süd-West (WA)	Kerschdorf
671/8	Freiham	683	Kerschdorf Süd-West (WA)	Kerschdorf
1071/0	Schönberg	3268	§ 34 BauGB	Hebertsham
1/1	Aham	573	§ 34 BauGB Aham-Ost (WA)	Aham
10/1	Aham	666	§ 34 BauGB Aham-Ost (WA)	Aham
136/1	Aham	900	§ 34 BauGB Ergänzungssatzung "Bergham West"	Bergham
307/1	Aham	1861	§ 34 BauGB Ergänzungssatzung " Aham Ost"	Aham
1232/2	Aham	1100	§ 34 BauGB (MD)	Alteiselfing
1306/4	Aham	554	§ 34 BauGB (MD)	Alteiselfing
1306/5	Aham	588	§ 34 BauGB (MD)	Alteiselfing
1306/8	Aham	961	§ 34 BauGB (MD)	Alteiselfing

Die gelisteten Grundstücke, welche für eine innerörtliche Nachverdichtung in Frage kommen, werden von den Grundstückseigentümern für eigene Vorhaben zurückbehalten. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft.

Flächen welche nachweislich als gewerbliche Lagerflächen, Streuobstwiesen oder für Tierhaltung benötigt werden wurden nicht berücksichtigt.

Innenentwicklungspotential steht somit derzeit nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Maßgebliches Ziel der 15. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Bachmehring Süd-West 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.

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

Zusammenfassung:

Mit der Neuausweisung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude geschaffen werden. Somit wird dem Belag des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen und dem Abwandern der jungen Bevölkerung in die Städte entgegengewirkt, was auch den Siedlungsdruck auf die Verdichtungsräume abmildert.

4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung, Bereich Bachmehring Süd-West

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Bachmehring am südwestlichen Ortsrand.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,39 ha.

Davon entfallen

- ca. 2.700 m² auf das Allgemeine Wohngebiet
- ca. 1.200 m² auf Grün- und Pflanzflächen (Ortsrandeingrünung)

Die FNP-Änderung umfasst folgende Flurstücke: Fl.-Nr. 197 und 255 Tfl., Gemarkung Bachmehring.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan sind die Änderungsflächen wie folgt ausgewiesen:

- ca. 2.000 m² Flächen für die Landwirtschaft
- ca. 1.900 m² Grünflächen

Die bestehende WA-Fläche wird Richtung Südwesten erweitert.

Die Haupteinschließung erfolgt über die Wasserburger Straße sowie über den Asternweg.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes soll durch textliche und zeichnerische Festsetzungen in der weiterführenden Bauleitplanung eine umgebungsorientierte Baugestaltung und Höhenentwicklung sowie eine landschaftsverträgliche Einbindung des Baugebietes gewährleisten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege sind im Umweltbericht vom Landschaftsarchitekturbüro Niederlöhner 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 die Änderung des Flächennutzungsplans aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Ausgefertigt

Gemeinde Eiselfing, _____

Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

Anhang



BACHMEHRING SÜD-WEST



BACHMEHRING

Quelle: bayernatlas

Lageplan Flächenmanagement: Eiselfing u. Bachmehring

