

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 16. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

### GEMEINDE EISELFING



### BEREICH PERFALL

#### PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER.**

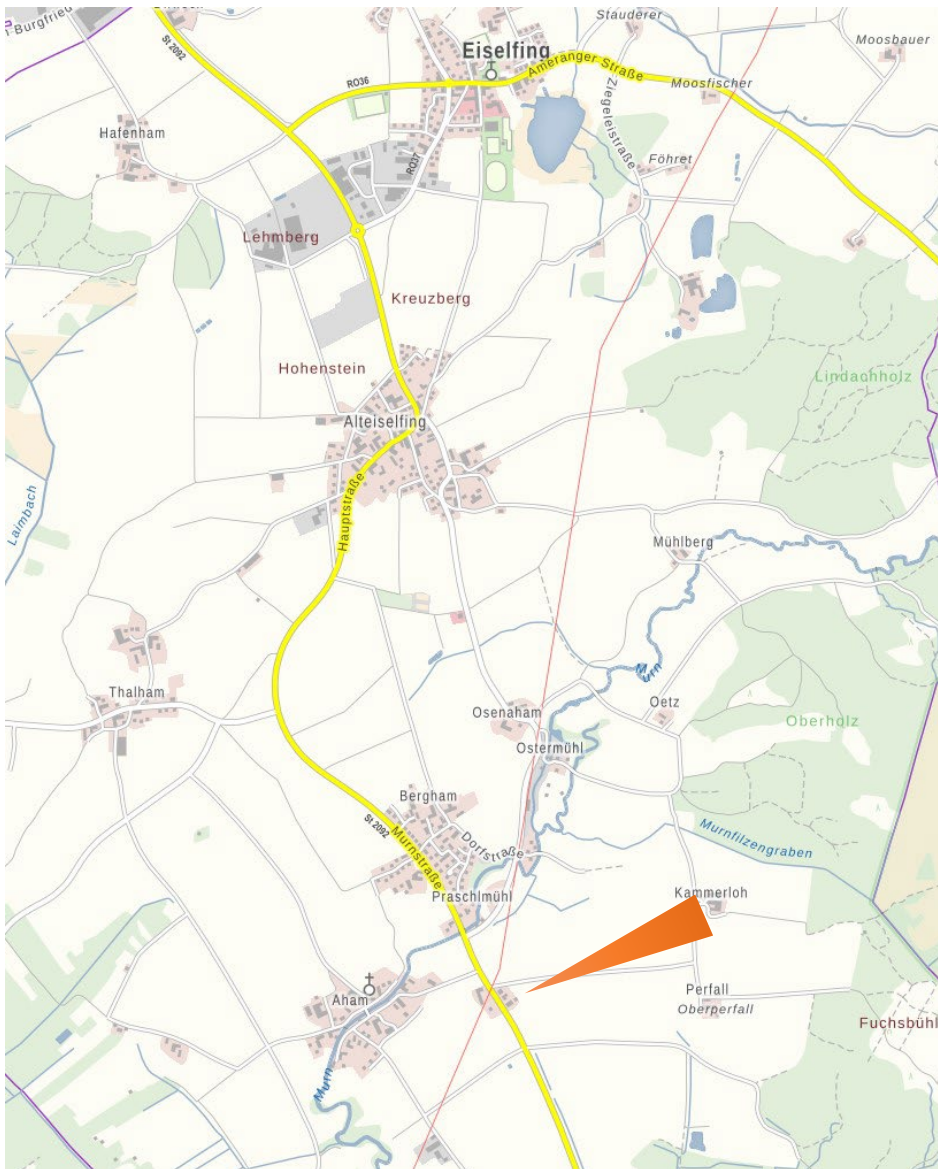
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

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
- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung,

**Anhang:** Orthofoto, Lageplan



## 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 15 mal geändert.

Nachdem in der Zwischenzeit in der Gemeinde Eiselfing / Perfall weitere Flächenänderungen / Flächenausweisungen notwendig werden, muss der Flächennutzungsplan zum 16. 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. 07, den 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 22.08.2013, 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

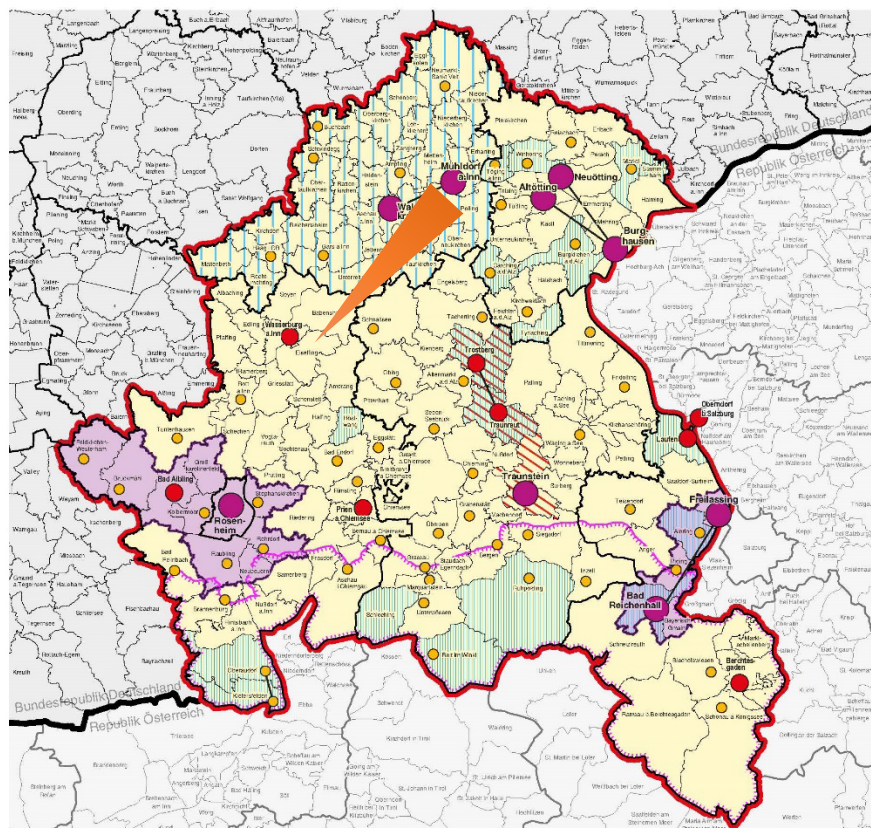
#### Zusätzliche Darstellungen

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

Maßstab 1 : 500 000

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

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit



VO v. 05.05.2020

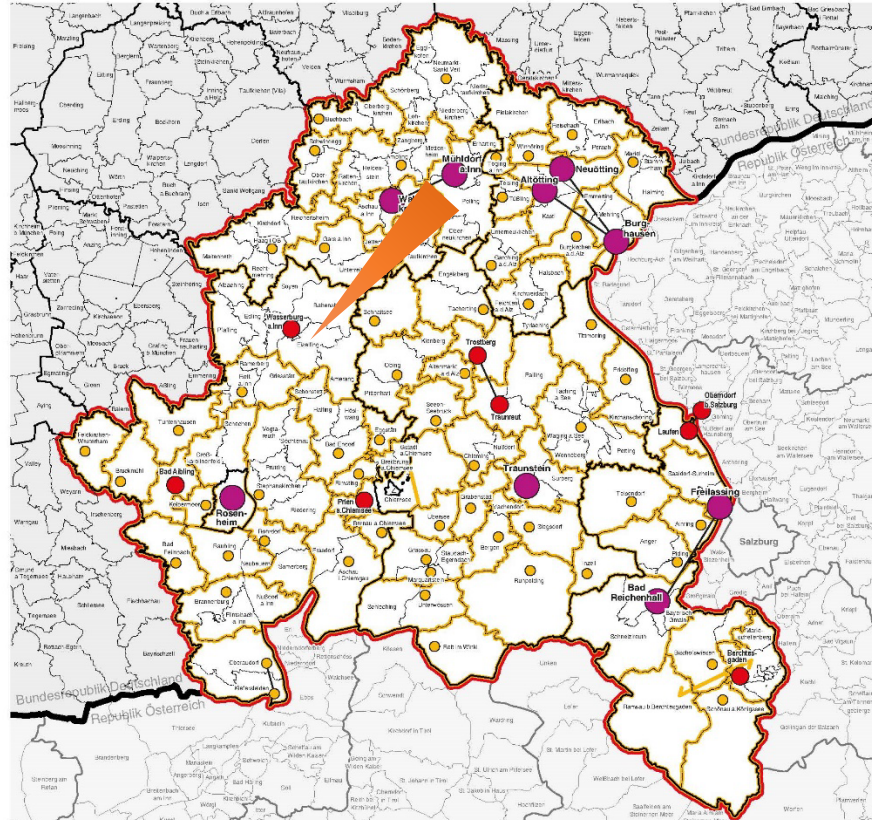
Die Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbands zeigt, dass Eiselfing / Perfall nah der Stadt Wasserburg (Mittelzentrum gemäß LEP) im allgemeinen ländlichen Raum liegt.

**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**

Um die Energiewende zu beschleunigen (Klimaschutz) und auch vom internationalen Energiemarkt unabhängig zu werden, sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen, weshalb im Gemeindegebiet von Eiselfing eine Fläche für ein Sondergebiet „erneuerbare Energien“ festgesetzt wird. Die angestrebten Ausbauziele für erneuerbare Energien bis 2030 sollen durch beschleunigte Verfahren erreicht werden.

Gemäß Positionspapier des Bundesamts für Naturschutz (2022) zum Thema „Eckpunkte für einen naturverträglichen Ausbau der Solarenergie“ gelten folgende Empfehlungen zur naturverträglichen Standortwahl für Freiflächensolaranlagen, welche in der Standortwahl für die vorliegende Planung des Sondergebietes bei Perfall berücksichtigt wurden:

Bei der Errichtung von Freiflächensolaranlagen sind bevorzugt Flächen auf vorbelasteten Standorten und mit geringem ökologischem Wert in Anspruch zu nehmen. Aufgrund der bisherigen intensiven ackerbaulichen Nutzung hat die Fläche keinen hohen ökologischen Wert, weder für Natur-, Arten- noch Klimaschutz. Das im Außenbereich liegende Gebiet ist vorbelastet durch die angrenzende Staatsstraße St2092 und die bestehende Hochspannungsleitung. Gemäß den Hinweisen des STMB vom 10.12.2021 „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ Punkt 1.3 (3) handelt es sich daher um einen bereits veränderten Landschaftsausschnitt und geeigneten Standort.

Detailbetrachtungen sind auch dem Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Deutliche Vorteile bietet der Standort durch die bereits vorhandene Verkehrserschließung und den örtlichen Einspeisepunkt und wird somit der Bodenschutzklausel gerecht, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Gehölzeingrünung wird das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt. Die Flächeneignung als Standort zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ist somit hoch. Im Ergebnis ist daher ein Vorzug des Standorts gegenüber anderen potenziellen Standorten im Gemeindegebiet gegeben.

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

Da künftig jedoch noch mehr Flächen zur Umsetzung von Maßnahmen zum natürlichen Klimaschutz benötigt werden, ist eine weitergehende konzeptionelle Standortsuche (Klima- und Standortkonzept) in Erarbeitung.

Maßgebliches Ziel der 16. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Perfall ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet „erneuerbare Energien“.

Die Gemeinde kommt ihrer planungsrechtlichen Verpflichtung nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung -auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz- zu gewährleisten, die den Belangen der Baukultur sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ebenso gerecht wird wie den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 5,7 BauGB).

Ebenfalls ist 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.

#### Zusammenfassung:

Mit der Neuausweisung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage für regionale Energieerzeugung geschaffen werden. Somit wird dem dringenden Handlungsbedarf im Energiesektor Rechnung getragen.

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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Perfall am östlichen Ortsrand.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

Davon entfallen

- ca. 15.000 m<sup>2</sup> auf die Sondergebietsfläche sowie
- ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf Grün- und Pflanzflächen (Eingrünung)

Die FNP-Änderung betrifft das Flurstück Fl.-Nr. 397, Gemarkung Aham. Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Haupteerschließung erfolgt über die St 2092 und davon abzweigende Gemeindestraßen.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes soll durch textliche und zeichnerische Festsetzungen in der weiterführenden Bauleitplanung insbesondere der Höhenentwicklung, sowie einer landschaftsverträglichen Einbindung des Sondergebietes gewährleistet werden.

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 Bebauungsplan-Verfahren nachgewiesen.

Durch eine ortsplanerisch verträgliche weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit Randeingrünungen ist die Änderung des Flächennutzungsplans aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans hat auf die Stadt Wasserburg und die umliegenden Gemeinden keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Der verstärkte Ausbau und die Nutzung erneuerbarer Energien sind Ziele des Landesentwicklungsprogramms Ziff. 6 ff. und des Regionalplans.

Die Energieversorgung der Region soll flächendeckend gesichert bleiben. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen. Bauliche Maßnahmen sind so schonend wie möglich in die Landschaft einzupassen und entsprechend durchzuführen. Verteilungsleitungen sollen gebündelt werden. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sollen grundsätzlich von beeinträchtigenden Verteilungsleitungen freigehalten werden. Beim Bau und Ausbau von Energieversorgungsanlagen soll neben den energiewirtschaftlichen Erfordernissen die Umweltverträglichkeit besonders berücksichtigt werden. Der Energieerzeugung durch Biomasse, Erdwärme, Sonnenenergie, Umweltwärme, Wasserkraft und Windkraft in der Region kommt besondere Bedeutung zu.

Ausgefertigt

Gemeinde Eiselfing, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

## Anhang



EISELFING – ORTSTEIL PERFALL LAGEPLAN 3D

Quelle: bayernatlas



EISELFING – ORTSTEIL PERFALL LAGEPLAN

Quelle: bayernatlas