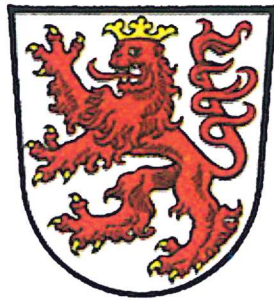


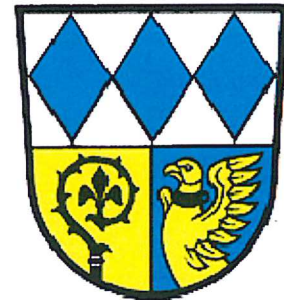
BEGRÜNDUNG

ZUR 7. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

STADT WASSERBURG A. INN



GEMEINDE EISELFING



PLANVERFASSER

JS

JOCHER · STECHL

Architekten
Hochbau · Städtebau · Energie

Jocher & Stechl
Architekten u. Stadtplaner Dipl. Ing. FH
Marienplatz 25
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: architekten@jocher-stechl.de
www.jocher-stechl.de

27.11.2015

Inhalt

- 1 Planrechtliche Voraussetzungen
- 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung
 - 3.1 Stadt Wasserburg
 - 3.1.1 Staudham
 - 3.2 Gemeinde Eiselfing
 - 3.2.1 Hafenham
 - 3.2.2 Bachmehring
- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung
 - 4.1 Stadt Wasserburg
 - 4.1.1 Gewerbegebiet Staudham
 - 4.2 Gemeinde Eiselfing
 - 4.2.1 Gewerbegebiet Hafenham
 - 4.2.2 Allgemeines Wohngebiet Bachmehring

Anhang

- Orthofotos mit den Umgriffen der 7. Flächennutzungsplanänderung

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 sechsmal 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Gemeinde Eiselfing für einen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung Hafenham der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hafenham" aufgestellt.

Auf Grund der neuen Flächenausweisungen und um die Aufstellung des Beb.-Planes rechtlich zu sichern, ist es notwendig, den gemeinsamen Flächennutzungsplan zu ändern.

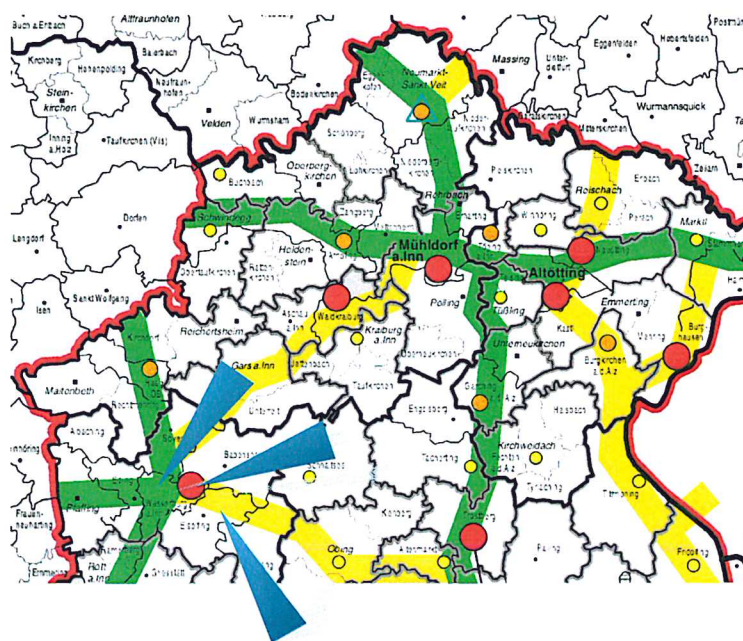
2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

Die Stadt Wasserburg a. Inn und die Gemeinde Eiselfing liegen im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim.

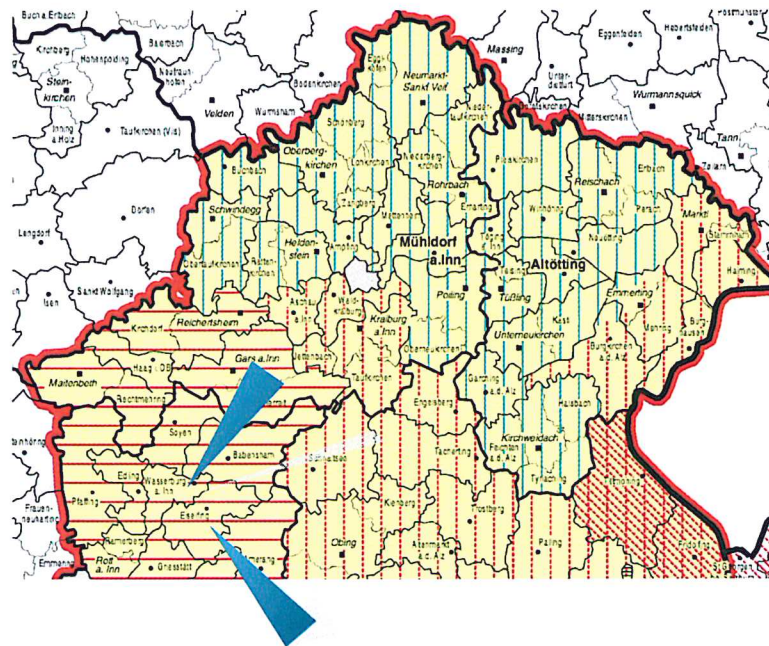
Sie gehören zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern.

In der Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbandes wird die Stadt Wasserburg als Mittelzentrum ("Roter Punkt") ausgewiesen.

Die Karte zeigt ebenfalls, dass der Wasserburger Stadtteil "Staudham" von der grün dargestellten "Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung"- und die Gemeinde Eiselfing von der gelb dargestellten "Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung" durchzogen werden.



In der Karte "Gebietskategorie" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern werden Wasserburg a. Inn und Eiselfing als "Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" ausgewiesen.



3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Stadt Wasserburg

3.1.1 Staudham

Weil im Stadtgebiet nur noch wenige gewerblich nutzbare Bauflächen zur Verfügung stehen und entsprechender Bedarf besteht, hat die Stadt Wasserburg a. Inn beschlossen, eine weitere Fläche als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen wurde seitens der Stadt Wasserburg Wert darauf gelegt, möglichst an vorhandene Infrastrukturen anzuschließen. Mit der vorliegenden Planung kann unmittelbar an das Gewerbegebiet "Staudham" angeschlossen werden.

Die Ausweisung wird derzeit als "Vorratsfläche" für künftige Bauwerber gesehen.

Die für den Eingriff ermittelten Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Dr. Schober dargestellt.

3.2 Gemeinde Eiselfing

3.2.1 Hafenham

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

Bei der Suche nach geeigneten Flächen wurde seitens der Gemeinde Wert darauf gelegt, möglichst an vorhandene Infrastrukturen anzuschließen. Mit der vorliegenden Planung kann - nur durch die Staatsstraße St 2092 getrennt - unmittelbar an das Gewerbegebiet "Eiselfing West" angeschlossen werden.

Die Gemeinde hat für einen Teilbereich dieser Flächennutzungsplanänderung am 06.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hafenham" 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.

Maßgebliches Ziel der 7. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbegebietes Hafenham. Das städtebauliche und planerische Konzept für das Gewerbegebiet ist im Beb.-Plan dargestellt.

Die für den Eingriff ermittelten Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Dr. Schober dargestellt.

3.2.2 Bachmehring

Im Gemeindegebiet besteht ein großer Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, auf der ausgewiesenen Fläche ein kleines Wohngebiet zu realisieren, um Wohnmöglichkeiten für Betriebsangehörige der Firma Huber & Sohn zu schaffen. Deshalb hat die Gemeinde Eiselfing beschlossen, eine Teilfläche aus Flurstück Nr. 193, Gemarkung Bachmehring im Sinne des § 4 Baugesetzbuch (BauGB) als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die für den Eingriff ermittelten Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Dr. Schober dargestellt.

4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Stadt Wasserburg

4.1.1 Gewerbegebiet Staudham

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ca. 4 km westlich des Stadtzentrums von Wasserburg und umfasst das Flurstück 1029, Gemarkung Attel. Das Grundstück grenzt östlich unmittelbar an das Gewerbegebiet Staudham an und soll ebenfalls als GE ausgewiesen werden.

Der Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 16.500 m².

Davon entfallen

- ca. 12.850 m² auf Bauflächen,
- ca. 3.650 m² werden eingegrünt.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan ist das Flurstück 1029 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet vertretbar, weil die geplante Bebauung als östlicher Abschluss zu sehen ist.

Die Erschließung ist über die Straße "Staudhamer Feld" gesichert.

Das Gewerbegebiet wird nord-, ost- und südseitig durch eine intensive umrahmende Eingrünung in die Umgebung eingebunden, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert wird.

4.2 Gemeinde Eiselfing

4.2.1 Gewerbegebiet Hafenham

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ca. 1 km südwestlich des Ortszentrums von Eiselfing und umfasst die Flurstücke: 1758, 1766 Tfl., 1766/1, 1767, 1769/1, 1770 und 1141 Tfl., alle Gemarkung Aham. Die Neuausweisung des Gewerbegebietes schließt im Osten, nur durch die Staatsstraße St 2092 getrennt, unmittelbar das Gewerbegebiet "Eiselfing West" an. Die direkte Anbindung ist somit gewährleistet.

Der Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 89.000 m².

Davon entfallen

- ca. 3.800 m² auf Erschließungsstraßen,
- ca. 21.700 m² werden bisher schon als Gewerbefläche genutzt und
- ca. 63.600 m² davon sind neu ausgewiesene Gewerbefläche (bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt).

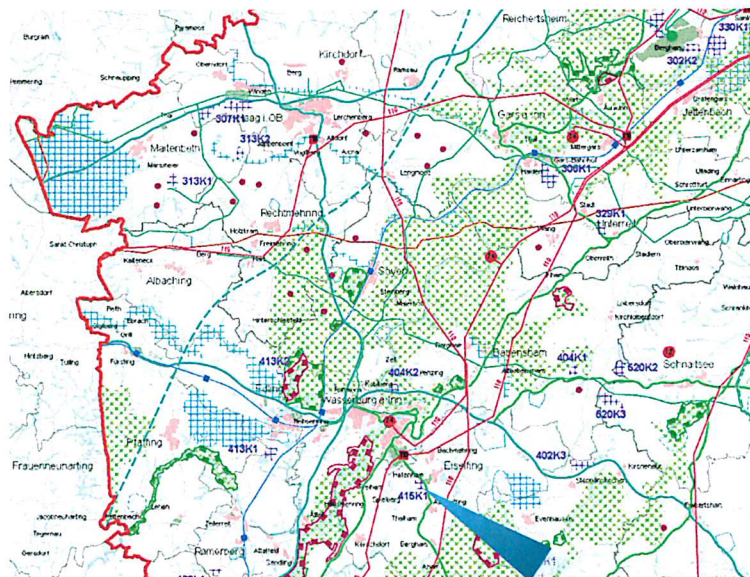
Zusätzlich zur Neuausweisung der Gewerbeflächen auf den Flurstücken 1769/1 und 1770 wird der bereits seit Jahren als Gewerbefläche genutzte Bereich (Kartbahn, Schornsteinbetrieb und Wertstoffhof) nun auch im Flächennutzungsplan korrekt als Gewerbegebiet dargestellt.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die südlich angrenzende Gemeindestraße, die auf 7,0 m Breite ausgebaut wird, um die Erschließungsanforderungen für ein Gewerbegebiet zu erfüllen. Des Weiteren sind auf der Staatsstraße St 2092 zwei Linksabbiegespuren vorgesehen, um der Rückstaugefahr entgegenzuwirken. Alternativ könnte auch ein Kreisverkehr zur Ausführung kommen.

Ein straßentechnischer Detailplan wird vor Baubeginn mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

Die Gewerbefläche mit den Fl.-Nr. 1769/1 und 1770 wird durch eine intensive umrahmende Eingrünung in die Umgebung eingebunden, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert wird.

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern BV 6.2.1 (Z) liegt der nördliche und östliche Teilbereich der Neuausweisung des Gewerbegebietes der Flächennutzungsplanänderung im Vorranggebiet 415K1 für Kies und Sand.



Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass sich auf dem östlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 1170 noch Kies befindet, im westlichen Teilbereich des Grundstücks hingegen wurde der Kies bereits größtenteils abgebaut und das Gelände wieder verfüllt. Laut Gutachten wird daher eine weitere Kiesgewinnung als nicht mehr sinnvoll angesehen.

Hingegen wurde für den östlichen Bereich am 14.10.2014 ein Abgrabungsantrag zur Kiesgewinnung eingereicht und am 08.01.2015 durch das Landratsamt genehmigt. Die Erlaubnis zum Kiesabbau ist bis zum 31.12.2019 befristet. Mit dem Kiesabbau wurde mittlerweile begonnen.

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

Das künftige Baugebiet wurde in zwei Bauabschnitte gegliedert. Bauabschnitt 1 wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Fläche kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut werden.

Für den Bauabschnitt 2 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."

In der Zeichenerklärung der Flächennutzungsplanänderung wurde deshalb der Bereich für die Zwischennutzung "Kiesabbau" mittels eines neuen Planzeichens dargestellt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Regierung von Oberbayern geäußert, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Angeregt wurde jedoch, im geplanten Gewerbegebiet auf Grund der vergleichsweise großen Entfernung zu zentralen Ortslagen von Eiselfing den Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen.

Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht mehr entgegensteht.

Das Gewerbegebiet Hafenham bleibt vollständig der stufenweisen Erweiterung eines holzverarbeitenden Betriebes aus Eiselfing vorbehalten. Seitens des Betriebes wird ein künftiges Betriebskonzept geltend gemacht, das auch in untergeordnetem Umfang Tätigkeiten einschließt, die dem Einzelhandel zuzuordnen sind. Für den Fall der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe auf eventuellen Restflächen möchte die Gemeinde Eiselfing bewusst grundsätzlich Einzelhandel zulassen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die dem Zweck des Art. 6, Abs. 2, Nr. 3 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) zuwiderlaufen sind nicht beabsichtigt, diese würden ohnehin ein Sondergebiet erfordern und sind im geplanten Gewerbegebiet nicht zulässig.

4.2.2 Allgemeines Wohngebiet Bachmehring

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ca. 500 m nördlich des Ortszentrums von Eiselfing und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 193, Gemarkung Bachmehring. Das Grundstück grenzt im Norden und Westen unmittelbar an ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet an und soll ebenfalls als WA ausgewiesen werden.

Der Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 3.500 m².

Davon entfallen

- ca. 2.300 m² auf Bauflächen,
- ca. 1.200 m² auf Eingrünungsmaßnahmen im Süden und Osten.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Flurstückes 193 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ausweisung als WA vertretbar, weil die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern den südlichen Abschluss der vorhandenen Siedlung bildet.

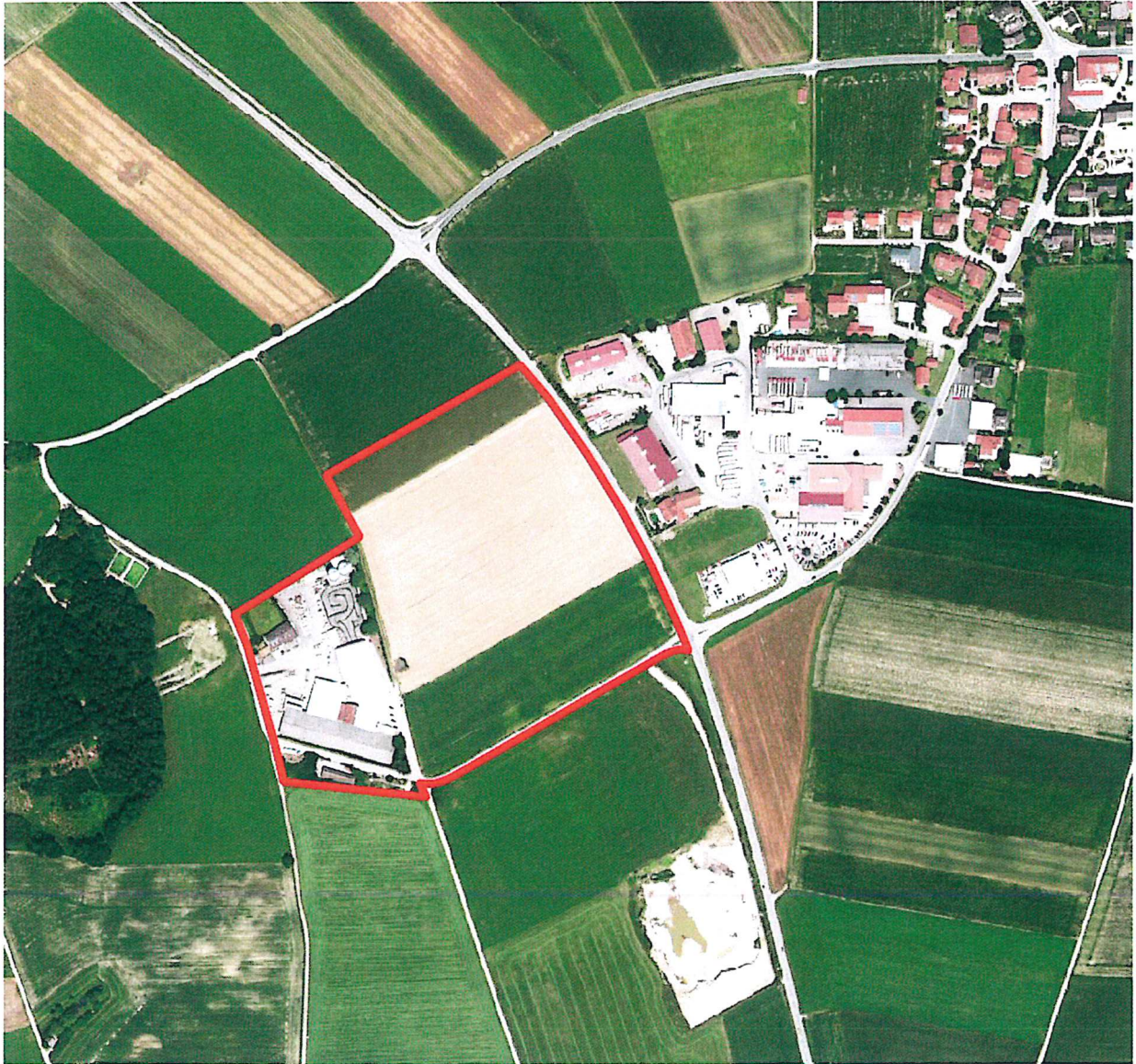
Die Erschließung ist über die St.-Rupertus-Straße gesichert.

Das Allgemeine Wohngebiet wird im Süden und Osten durch einen 10 m breiten Grünstreifen in die Landschaft eingebunden.

Anhang
Orthofotos mit den Umgriffen der 7. Flächennutzungsplanänderung



WASSERBURG A. INN
GEWERBEGEBIET STAUDHAM



EISELFING
GEWERBEGEBIET HAFENHAM




EISELFING
ALLGEMEINES WOHNGEBIET BACHMEHRING.

Ausgefertigt
Wasserburg a. Inn, 27.11.2015
Stadt Wasserburg a. Inn


Michael Kölbl
1. Bürgermeister

Eiselfing, 27.11.2015


Georg Reinthaler
1. Bürgermeister