

7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg a. Inn

“Gewerbegebiet Hafenham“ – Gemeinde Eiselfing
“Allgemeines Wohngebiet Bachmehring“ – Gemeinde Eiselfing
“Gewerbegebiet Staudham“ – Stadt Wasserburg a. Inn

Verfahren nach § 6 Abs. 5 BauGB

Zusammenfassende Erklärung

JS
JOCHER · STECHL
Architekten
Hochbau · Städtebau · Energie

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



Dr. H. M. Schober

Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Obere Hauptstraße 45 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 - (0)8161 30 01 • Fax: +49 - (0)8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. A. Pöllinger
B. Eng. M. Lochmahr

Freising, 27.11.2015

1. Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Informationen zum Verfahren

Die 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg a. Inn ist in der Zeit vom 26.05.2014 bis 27.06.2014 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Dazu haben folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- Bayernwerk AG
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim
- Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Wasserburg a. Inn
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Rosenheim, Abt. IV/R Bauleitplanung
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau

Alle übrigen beteiligten Behörden haben durch Zustimmung oder durch Nichtäußerung ihr Einverständnis zur Planung gegeben.

1.2 Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Behörden

Hinweise

Die Bayernwerk AG und die Deutsche Bahn AG (DB Immobilien) haben der Planung zugestimmt sowie Informationen weitergegeben, die zur Kenntnis genommen wurden.

Abwägung der Stellungnahmen

Im Folgenden sind die Stellungnahmen der Behörden mit S und die Abwägungen der Stellungnahmen mit A gekennzeichnet.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim:

(S) Es bestehen Bedenken bzgl. des geplanten Allgemeinen Wohngebietes in Bachmehring (WA) mit möglichen Immissionskonflikten mit der angrenzenden Landwirtschaft. Es wird von Seiten der Behörde eine Duldungsverpflichtung empfohlen.

(A) Die bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzung auftretenden unwägbareren Stoffe sind hinzunehmen. Eine Duldungsverpflichtung kann im Rahmen des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes nicht rechtssicher begründet werden, doch es kann ein entsprechender Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgen.

(S) Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Staudham und Hafenham liegen wertvolle landwirtschaftliche Flächen, die überbaut werden. Es sind für die Ge-

werbegebiete Standortalternativen zu prüfen. Die geplanten Ausgleichsflächen wirken nachteilig auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Ausgleichsflächen.

- (A) Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist unumgänglich im Hinblick auf die Planungsziele und wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Eine Standortalternative für die Gewerbegebiete entfällt aufgrund des Fehlens geeigneter Grundstücke. Die Ausgleichsflächen wirken sich nicht nachteilig auf die landwirtschaftlichen Flächen aus. Zumal bei der Ortsrandeingrünung die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände eingehalten werden.

Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Wasserburg a. Inn:

- (S) Durch das geplante Gewerbegebiet Staudham werden Brut- und Nahrungsgebiete der Roten-Liste Art Kiebitz beeinträchtigt. Es sind großzügige Ausgleichsflächen für den Kiebitz auszuweisen.

- (A) Zur Abschirmung des Kiebitz-Lebensraumes wird am Ostrand des künftigen Gewerbegebietes eine Feldhecke gepflanzt. Das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 1082 wird als Lebensraum für den Kiebitz hergestellt. Darüber hinaus werden zur Verbesserung der Lebensräume für Kiebitz und Feldlerche geeignete Ausgleichsflächen im weiteren Verfahren geprüft.

- (S) Durch das geplante Gewerbegebiet Hafendam ist ein massiver Eingriff, insbesondere in das Landschaftsbild, zu erwarten. Es ist eine großzügige Eingrünung des Gewerbegebietes anzuraten. Die Ausgleichsflächen sind zu besichtigen.

- (A) Die gewerbliche Bebauung wird an der Süd-, West- und Nordseite mit einem mindestens 7 m breiten Grünstreifen und im Osten an der Staatsstraße mit einem 15 m breiten Grünstreifen eingegrünt und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Für die Inneneingrünung wird je 500m² versiegelter Fläche ein einheimischer Großbaum gepflanzt. Mit diesen Eingrünungsmaßnahmen kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden. Eine verbindliche Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan. Kletterhilfen, Wandbegrünungen und mögliche Nistplätze werden als Festsetzungen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft oder als Auflage im Baugenehmigungsverfahren verfügt. Es wird empfohlen, die geplanten Ausgleichsflächen mit dem Vertreter der Gemeinde zu besichtigen.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

- (S) Um die Ansiedlung mittelständischer Betriebe zu ermöglichen ist eine bedarfsgerechte, kleinteilige Parzellierung der Grundstücke zu verfolgen. Zentrenrelevante Sortimente sind auszuschließen.

- (A) Die Gewerbegebietsausweisung in Staudham und Hafendam dient zur Ansiedlung heimischer Gewerbebetriebe, die bereits einen konkreten Flächenbedarf äußerten und daraufhin die Aufteilung der Gewerbeflächen erfolgte. Eine kleinteilige Parzellierung noch Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels sind folglich nicht notwendig. Darüber hinaus können solche Festsetzungen nur verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Regierung von Oberbayern / Landratsamt Rosenheim, Abt. IV/R Bauleitplanung

(S) Gewerbegebiet Staudham: Grundsätzlich ist die Planung landesplanerisch verträglich. Es sollten Standortalternativen im Hinblick auf die bevorzugte Innenentwicklung geprüft werden. Die Gewerbeflächen westlich von Reitmehring sollten herausgenommen werden.

Allgemeines Wohngebiet Bachmehring: Für das allgemeine Wohngebiet in Bachmehring gibt es keine Bedenken. Im wassersensiblen Bereich sollte eine Abstimmung mit den Wasserwirtschaftsamt erfolgen.

Gewerbegebiet Hafenham: Das Gewerbegebiet liegt in einem Vorranggebiet für Kies und Sand. Nutzungen die dem Kiesabbau entgegenstehen sind unzulässig. Als neue Siedlungsfläche ist das Anbindungsgebiet zu beachten. Zudem ist eine landschaftliche Einbindung erforderlich.

(A) Gewerbegebiet Staudham: Eine Innenentwicklung auf bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Zudem erfolgt die Gewerbegebietsausweisung Staudham im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet, sodass die bereits vorhandene Infrastruktur (Straßen und Kanäle) genutzt werden kann. Die Herausnahme der Gewerbeflächen westlich von Reitmehring ist ortsplanerisch nicht geboten, weil der freizuhaltende Korridor zwischen Reitmehring und Staudham noch ausreichend bemessen ist. Die Ortsrandlage wird mittels großzügiger Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen begrünt.

Allgemeines Wohngebiet Bachmehring: Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die wasserwirtschaftlichen Belange nochmals abgestimmt.

Gewerbegebiet Hafenham: Gemäß Baugrunduntersuchung sind die Kiesvorkommen im westlichen Bauabschnitt zum Großteil bereits ausgebeutet und die Abbaugruben wiederverfüllt, sodass in diesem Bereich die regionalplanerische Festlegung als Vorranggebiet für Kies und Sand obsolet ist. Die geplante gewerbliche Folgenutzung im westlichen Bauabschnitt widerspricht somit dem regionalen Planungsziel BV 6.2.1 nicht, was von der Regierung von Oberbayern mitgetragen wird.

Im östlichen Bauabschnitt, der ebenfalls im Regionalplan als Vorranggebiet für Kies und Sand festgelegt ist, steht der Kiesabbau unmittelbar bevor. Der Abgrabungsantrag wurde bereits eingereicht. Somit steht nach Ausbeutung der Kiesvorkommen dem geplanten Gewerbegebiet nichts entgegen und ist zeitlich absehbar. Mit Beginn der Ausbeutung ist die regionalplanerische Festlegung als Vorranggebiet zur Sicherung der Kiesgewinnung, analog dem westlichen Bauabschnitt, obsolet.

Das Gewerbegebiet Hafenham ist in seiner Gesamtheit an das östlich gelegene Gewerbegebiet "Eiselfing West" angebunden und steht damit nicht im Konflikt mit dem Ziel 3.3 des LEP.

Der Gemeinde liegen zahlreiche Anfragen nach Gewerbeflächen vor. Bei Nichtbedienen der Nachfragen an Gewerbeflächen droht ein Abwandern der Gewerbebetriebe und damit ein Abwandern der Arbeitsplätze. Im Gemeindegebiet stehen keine alternativen freien Gewerbeflächen zur Verfügung, sodass zum Zweck einer schnellstmöglichen Nachfolgenutzung für den Bauabschnitt 2 auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB als Zwischennutzung Kiesabbau und nach erfolgtem Kiesabbau ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt wird.

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

- (S) Gewerbegebiet Hafenham/ Allgemeines Wohngebiet Bachmehring: Die bestehenden und künftigen Gewerbeflächen sind einzugrünen. Spätestens im Bebauungsplanverfahren sind die Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren.

Gewerbegebiet Staudham: Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gefordert unter Berücksichtigung von Kiebitz, Feldlerche, Wachtel und Weißstorch. Die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen sind nicht ausreichend, wobei eine zentrale Fläche für den Ausgleich favorisiert wird. Es ist auch für die Feldlerche ein Ausgleich durchzuführen. Der Umweltbericht ist im Sinne der Stellungnahme zu präzisieren und zu ergänzen.

- (A) Allgemeines Wohngebiet Bachmehring: Der zu erwartende Ausgleich erfolgt vollständig auf dem Grundstück (Flur-Nr. 193) und wird mit der UNB bei Aufstellung des Bebauungsplanes abgestimmt.

Gewerbegebiet Hafenham: Die Eingrünung bestehender Gewerbebetriebe wurde zu den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren offensichtlich nicht gefordert und ist mit einem nachträglichen Pflanzgebot nicht zu rechtfertigen

Das geplante Gewerbegebiet wird intensiv eingegrünt, was bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und mit der UNB bereits abgestimmt wurde. Der Ausgleich des durch den Kiesabbau verursachten Eingriffes ist im Rahmen der Abgrabungsgenehmigung festzulegen.

Gewerbegebiet Staudham: Die von der UNB geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die neben dem Kiebitz auch die Feldlerche, Wachtel und Weißstorch berücksichtigt, wird in Auftrag gegeben. Von diesem Fachgutachten werden weitergehende Maßnahmen zum Artenschutz abgeleitet und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Vor dem Eingriff wird die im Osten gelegene Ausgleichsfläche als Nahrungshabitat entwickelt. Die empfohlene Ausgleichsfläche, die zentrale Fläche zwischen Staudham und Reitmehring, wird von der Stadt unterstützt, doch verbindliche Maßnahmen einer kiebitz-gerechten Bewirtschaftung können nicht verfügt werden, da die Stadt nicht Eigentümer des Grundstücks ist. Als zusätzliches Brut- und Nahrungshabitat ist das Grundstück Flur-Nr. 1082 zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob der Lebensraum der Feldlerche verbessert werden kann.

Störungsintensive Betriebe werden aus Rücksicht zur benachbarten Wohnbebauung und hinsichtlich der geschützten Arten nicht zugelassen. Zudem sind die Immissionsrichtwerte für Gewerbebetriebe zu beachten. Unter diesen Voraussetzungen wird davon ausgegangen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Tierbestände auftreten.

Der Umweltbericht wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau

- (S) Gewerbegebiet Staudham/Hafenham: Zur Hauptverkehrsstraße ist eine 20 m-Anbauverbotszone zu beachten mit dem Ausschluss von Werbeanlagen und Zufahren in diesem Bereich. Von einer blickverwehrenden Buschbepflanzung ist abzusehen. Im Gewerbegebiet Hafenham ist eine Abbiegespur zu errichten.

- (A) Gewerbegebiet Staudham: Die 20-Meter-Anbauverbotszone, gem. § 9 FStrG, wird bei der erforderlichen Ergänzung bzw. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die blickverwehrende Buschbepflanzung kann mangels einer entsprechenden Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden. Unter Beachtung der Anbauverbotszone sind Verkehrsbeeinträchtigungen durch Werbeanlagen auszuschließen.

Gewerbegebiet Hafenham: Die 20-m-Anbauverbotszone entlang der St 2092

wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Direkte Zufahrten in das Gewerbegebiet von der St 2092 sind nicht zulässig. Entlang der St 2092 ist ein 15 m breiter Gehölzstreifen geplant, der die Sicht in das Gewerbegebiet einschränken wird. Werbeanlagen in der Anbauverbotszone sind verboten. Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan ausreichend bemessen. Der Bedarf einer Abbiegespur wird derzeit nicht gesehen, da der ansiedlungswillige Betrieb nicht ursächlich für ein spürbar höheres Verkehrsaufkommen ist.

2. Abwägung der Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägung der Stellungnahmen

Die Stellungnahmen der Behörden werden im Folgenden mit S gekennzeichnet. Die Abwägungen der Stellungnahmen werden mit A gekennzeichnet und folgen unmittelbar nach der jeweiligen Stellungnahme.

2.1 Allgemein

Die 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg a. Inn ist in der Zeit vom 06.10.2014 bis 07.11.2014 im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dazu haben folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim
- Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Wasserburg a. Inn
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Rosenheim, Abt. IV/R Bauleitplanung
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau

Alle übrigen beteiligten Behörden haben durch Zustimmung oder durch Nichtäußerung ihr Einverständnis zur Planung gegeben.

2.2 Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Behörden

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim

An dieser Stelle wird auf die Stellungnahme und Abwägung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB verwiesen, die im Wesentlichen die gleichen Inhalte aufweisen.

Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Wasserburg a. Inn

An dieser Stelle wird zum Gewerbegebiet Staudham sowie zum Gewerbegebiet Hafendam auf die Stellungnahmen und Abwägungen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB verwiesen, die im Wesentlichen die gleichen Inhalte aufweisen. Darüber hinaus wurden folgende Stellungnahmen und Abwägungen er-

gänzt:

- (A) Gewerbegebiet Staudham: Es wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde eine ca. 0,8 ha große Kiebitzinsel im zentralen Bereich zwischen Reitmehring und Staudham entwickelt. Im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme nach § 44 Abs. 5 BNatschG wird somit dem Kiebitzschutz in angemessener Weise Rechnung getragen.
- (S) Gewerbegebiet Hafenheim: Zusätzlich wird bemerkt, dass auf der Fläche des künftigen Gewerbegebietes Kiebitze beobachtet wurden. Zudem wurde auf bisher fehlende Eingrünungsmaßnahmen beim "Bio Energiepark Aham" hingewiesen.
- (A) Gewerbegebiet Hafenheim: Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht konnte kein Kiebitzvorkommen erfasst werden. Auch die UNB Rosenheim hat keine Erkenntnisse über eine verfestigte Kiebitzpopulation mitgeteilt. Der "Bio Energiepark Aham" ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

An dieser Stelle wird auf die Stellungnahme und Abwägung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB verwiesen, die im Wesentlichen die gleichen Inhalte aufweisen.

Regierung von Oberbayern

- (S) Gewerbegebiet Staudham / Allgemeines Wohngebiet Bachmehring: Die Planungen in Staudham und Bachmehring stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.
Gewerbegebiet Hafenheim: Für das Gewerbegebiet Hafenheim ist nachzuweisen, dass der vorhandene Kies in absehbarer Zeit ausgebeutet und die Abbaugrube wiederverfüllt wird.
- (A) Gewerbegebiet Hafenheim: Der Kiesabbau auf dem Grundstück Flur-Nr. 1770 (Gmk. Aham) hat das Landratsamt Rosenheim mit Bescheid vom 08.01.2015, Az. III/2-824-12, erlaubt. Die Abbaugenehmigung ist bis zum 31.12.2019 befristet. Mit den Maßgaben zur Rekultivierung wurde auch die Wiederfüllung der Abbaugrube geregelt.

Landratsamt Rosenheim, Abt. IV/R Bauleitplanung

- (S) Gewerbegebiet Hafenheim: Der von der Regierung von Oberbayern geforderte Nachweis des Kiesabbaus ist im Feststellungsbeschluss und der Begründung mit Angabe des Verfahrensstandes für die Abbaugenehmigung festzuhalten.
- (A) Gewerbegebiet Hafenheim: Die bereits erteilte beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Rosenheim vom 08.01.2015, Az. III/2-824-12, für den Kiesabbau wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Landratsamt Rosenheim, untere Naturschutzbehörde

- (S) Gewerbegebiet Hafenheim: Die bestehenden und künftigen Gewerbeflächen sind einzugrünen, insbesondere der westliche und südliche Ortsrand beim Wertstoffhof und den bestehenden Gewerbebetrieb. Spätestens im Bebauungsplanverfahren sind die Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren.

Gewerbegebiet Staudham: An dieser Stelle wird auf die Stellungnahme im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB verwiesen, die im Wesentlichen die gleichen Inhalte aufweist.

- (A) Gewerbegebiet Hafenheim: Die Darstellung einer Ortsrandeingrünung im Süden und im Westen der bestehenden Betriebe (Fa. Raab und Wertstoffhof) wird nicht für erforderlich gehalten, da südlich der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet, auf Höhe der Neuausweisung, bereits eine stattliche einseitige Baumallee vorhanden ist, die sich als Feldgehölz auf dem Betriebsgelände des Wertstoffhofes fortsetzt. Insoweit ist der Ortsrand bereits gut in die Landschaft eingebunden. Eine Bauleitplanung bzw. ein Bebauungsplan für den Bestand ist derzeit nicht absehbar, sodass hier weitergehende Darstellungen zur Ortsrandeingrünung unterbleiben können.

Nachdem sich westlich der Fa. Raab, nach ca. 100 m, ein mit älteren Bäumen bestockter Wald anschließt, weist der jetzige Ortsrand keine bzw. nur eine eingeschränkte Fernwirkung auf, sodass auch hier auf eine entsprechende Darstellung verzichtet werden kann.

Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen werden intensiv eingegrünt. Die Eingrünung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und mit der UNB abgestimmt.

Der Ausgleich des durch den Kiesabbau verursachten Eingriffes ist im Rahmen der Abgrabungsgenehmigung festzulegen.

Gewerbegebiet Staudham: An dieser Stelle wird auf die Abwägung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB verwiesen.

Ergänzend dazu wird festgehalten, dass die geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), die auch die Feldlerche, Wachtel und Weißstorch berücksichtigt, in Auftrag gegeben wurde. Als vorgezogene Maßnahme zum Artenschutz kann voraussichtlich eine ca. 0,8 ha große Ackerfläche für die Anlage einer Kiebitzinsel als Fortpflanzungsstätte gesichert werden. Diese Fläche wird als CEF-Maßnahme im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG vor dem Eingriff entwickelt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Fläche auch für Schutzmaßnahmen für die Feldlerche geeignet ist. Im Rahmen der saP ist das Vorkommen der Feldlerche noch zu kartieren und die Maßgaben für den erforderlichen Ausgleich zu entwickeln.

Landratsamt Rosenheim, untere Straßenverkehrsbehörde

- (S) Gewerbegebiet Staudham: Es liegen keine Bedenken gegen eine Gewerbegebietserweiterung vor.

Gewerbegebiet Hafenheim: An der St 2092 ist eine Linksabbiegespur zu errichten. Die Sichtdreiecke sind freizuhalten.

- (A) Gewerbegebiet Hafenheim: Der Bedarf für die geforderte Abbiegespur wird derzeit nicht gesehen. Der ansiedlungswillige Betrieb ist nicht ursächlich für ein spürbar höheres Verkehrsaufkommen. Aus der vorliegenden Unfallstatistik lässt sich ebenfalls kein dringender Bedarf für die geforderte Linksabbiegespur ableiten. Die Zahl der Unfälle im Kreuzungsbereich St 2092/RO 37 seit 2005 beträgt 20 Unfälle, davon sind 16 Unfälle auf Nichtbeachtung der Vorfahrt, vornehmlich aus Richtung Eiselfing, zurückzuführen. Für die Abbiegeunfälle ist überwiegend das Übersehen der entgegenkommenden Fahrzeuge durch den Linksabbieger ursächlich. Unter diesen Voraussetzungen würde eine Linksabbiegespur letztlich nicht zu einer Verringerung der Unfallgefahren führen. Eine wesentliche Verbesserung wäre die Errichtung eines Kreisverkehrs. Diese Maßnahme sollte vorrangig weiter verfolgt werden.

Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau

- (S) Gewerbegebiet Staudham: Es liegen grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Gewerbegebietserweiterung vor. Die Anbauverbotszonen sind zu berücksichtigen. Es ist auf eine blickverwehrende Eingrünung der Straße zu achten. Der Mindestabstand von Baumpflanzungen zum Straßenrand ist einzuhalten.
- Gewerbegebiet Hafenham: Es sind bauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit an der Kreuzung St 2093/RO 37 zu ergreifen mit Errichtung von Linksabbiegespuren. Sichtdreiecke sind mit 10 x 100 m zu bemessen. Die Anbauverbotszone ist einzuhalten. Es ist eine blickverwehrende Eingrünung durchzuführen. Der Mindestabstand von Baumpflanzungen zum Straßenrand ist einzuhalten.
- (A) Gewerbegebiet Staudham: Die straßenrechtliche Anbauverbotszone wird bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan berücksichtigt. Die „blickverwehrende“ Eingrünung im Sinne der Stellungnahme kann nicht rechtssicher im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung für Baumpflanzungen entlang der B 304 werden im nachfolgenden Bebauungsplan getroffen.
- Gewerbegebiet Hafenham: Es wird auf die Abwägung zum Gewerbegebiet Staudham verwiesen. Die geforderten Sichtdreiecke wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Zusammenfassung

Die 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg a. Inn wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung, gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitbeteiligung, gem. § 3 Abs. 2 BauGB, öffentlich ausgelegt. Dabei wurden die Inhalte der Stellungnahmen geprüft und abgewogen sowie in den Planungen und Erläuterungsberichten entsprechend ergänzt.

Das Landratsamt Rosenheim hat nach Prüfung des Verfahrensaktes zur 7. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg a. Inn mit Schreiben vom 11.05.2015, Az. IV/R 610 1/2 C70-025/000, festgestellt, dass der vorbereitende Bauleitplan für noch nicht genehmigungsfähig gehalten wird. Dazu werden im Folgenden die Begründungen des Landratsamtes sowie die Lösungsansätze beschrieben, sodass einer Genehmigungsfähigkeit der 7. Flächennutzungsplanänderung nichts mehr im Wege steht.

Gewerbegebiet Hafenham**Begründung des Landratsamtes:**

In der Begründung sowie im Umweltbericht sind die von der Regierung von Oberbayern benannten Erfordernisse der Landesplanung, insbesondere die vollständigen und abschließenden Erläuterungen zur Vorrangfläche Kiesabbau, nicht dokumentiert.

Zudem fanden die vom Staatlichen Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau, und von der unteren Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Rosenheim geforderten Abbiegespuren keine Berücksichtigung.

Lösung:

In der überarbeiteten Begründung wird nunmehr in Nr. 4.2.1 eingehend erläutert, dass die Zwischennutzung Kiesabbau durch das Landratsamt Rosenheim bereits mit Bescheid vom 08.01.2015 genehmigt worden ist und dass mit dem Abbau bereits begonnen wurde. Nach Beendigung des Kiesabbaues ist damit die Vorrangfläche als gegenstandslos zu betrachten, sodass die dargestellte Folgenutzung mit den Vorga-

ben der Landesplanung im Einklang steht.

Zwischenzeitlich geht die Gemeinde Eiselfing davon aus, dass entweder Linksabbiegespuren oder auch ein Kreisverkehr zur ordnungsgemäßen Erschließung des Baugebietes erforderlich sind. In Nr. 4.2.1 der Begründung sind diese Erwägungen übernommen worden.

Gewerbegebiet Staudham

Begründung des Landratsamtes:

In der von der unteren Naturschutzbehörde geforderten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind die besonders geschützten Arten „Kiebitz und Feldlerche“ in der Genehmigungsvorlage nicht enthalten.

Lösung:

Die saP liegt bereits mit folgendem Ergebnis vor und wird darüber hinaus Bestandteil des Umweltberichtes:

„Bei keiner im Gebiet vorkommenden oder zu erwartenden europäischen Vogelart werden bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten ist nicht erforderlich, wenn die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung umgesetzt werden“.


Für den Kiebitz sind unter dieser Voraussetzung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Dazu hat die Stadt Wasserburg a. Inn bereits eine 0,75 ha große Fläche als Bruthabitat mit den entsprechenden Bewirtschaftungsauflagen im Korridor zwischen Staudham und Reitmehring mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert. Auch der Stadt Wasserburg a. Inn ist bewusst, dass diese Fläche unter Berücksichtigung des einschlägigen Kompensationsfaktors nach dem jetzigen Planungsstand nicht ausreichend ist. Nachdem aber die konkrete Größe der Eingriffsfläche erst nach Vorlage des Entwurfs für den verbindlichen Bauleitplan feststehen wird, kann die Größe der endgültigen Ausgleichsfläche erst im Verfahren zu Aufstellung des Bebauungsplanes festgelegt werden. Beabsichtigt ist dazu die Anlage eines Nahrungshabitats im Korridor zwischen Edling und Staudham.

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



Michael Kölbl
1. Bürgermeister

Ausgefertigt
Eiselfing, 27.11.2015



Georg Reinthaler
1. Bürgermeister