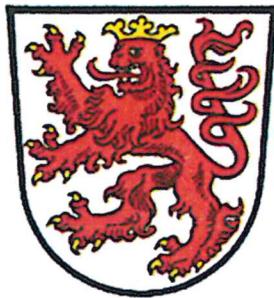


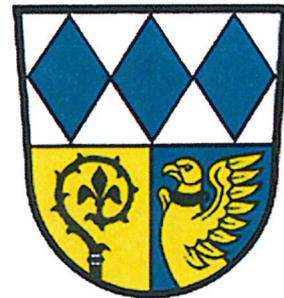
BEGRÜNDUNG

ZUR 8. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

STADT WASSERBURG A. INN



GEMEINDE EISELFING



PLANVERFASSER



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

29.10.2015

Inhalt

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

Anhang

- Orthofotos mit den Umgriffen der 8. 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 siebenmal 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.

Aus diesem Grund wird der gemeinsame Flächennutzungsplan für den Raum Wasserburg zum achten Mal geändert.

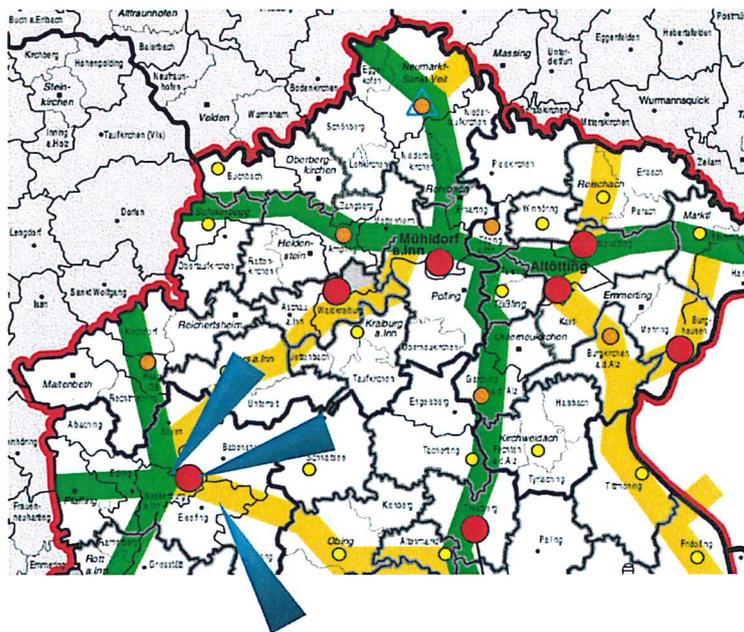
2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

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

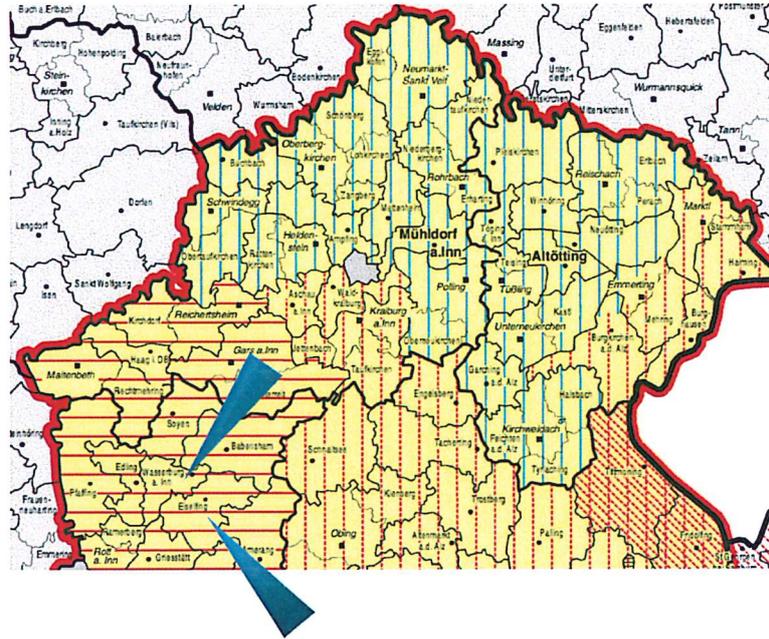
Sie gehören zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern.

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

Die Karte zeigt ebenfalls, dass der Wasserburger Stadtteil Reitmehring 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 Reitmehring

Speziell im Stadtteil Reitmehring besteht ein großer Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Die Stadt Wasserburg hat die Möglichkeit, auf der ausgewiesenen Fläche Bauparzellen zu realisieren, um Wohnmöglichkeiten für Einheimische zu schaffen. Deshalb hat die Stadt beschlossen, als Abrundung des bestehenden Baugebietes eine zusätzliche Fläche als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauGB auszuweisen.

Mit der Ausweisung sollen die bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude in Reitmehring geschaffen werden. Damit wird besonders dem Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ...) Rechnung getragen. Die Fläche ist für eine weitere Entwicklung besonders geeignet, weil eine Erschließung über das vorgelagerte Straßen- und Kanalisationsnetz wirtschaftlich vorgenommen werden kann. Zudem ist Reitmehring in der Entwicklungsplanung der Stadt Wasserburg a. Inn für eine weitere nachhaltige bauliche Entwicklung vorgesehen und geeignet, zumal hier sämtliche Einrichtungen der Infrastruktur (Kindergarten, Schule, ÖPNV-Anschluss ...) in erreichbarer Nähe vorhanden sind.

Mangels der Verfügbarkeit von Bauflächen im zentralen Bereich von Reitmehring wurde auf der Grundlage eines Entwicklungskonzeptes das Baugebiet am Osterholz entwickelt, an dessen nördlichen Rand sich die Baufläche anschließt.

Der Bedarf an "Einfamilienhausgrundstücken" ergibt sich aus der Nachfrage junger Familien, die derzeit im Gebiet der Stadt Wasserburg a. Inn zuletzt nur im Baugebiet "Am Ziegler" und im begrenzten Umfang im Baugebiet "Südlich der Köbingerbergstraße" befriedigt werden konnte. Weitere Grundstücke stehen für diesen Zweck nicht zur Verfügung, sodass die Ausweisung insoweit letztlich auch im Hinblick auf das Flächenspargebot zu rechtfertigen ist.

Die für den Eingriff ermittelten Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Dr. Schober dargestellt. Zum Standort der Ausgleichsfläche und deren rechtliche Festlegung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.2 Gemeinde Eiselfing

3.2.1 Eiselfing

In Eiselfing besteht ein großer Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Die Gemeinde Eiselfing hat nach Abwägung von Alternativstandorten beschlossen, eine größere Grundstücksfläche im Anschluss an das Ortszentrum zu erwerben und diese als Bauland zur Verfügung zu stellen.

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.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen wurde seitens der Gemeinde Wert darauf gelegt, möglichst an vorhandene Infrastrukturen anzuschließen. Die vorliegende Planung grenzt östlich und nördlich an bestehende Wohngebiete (Ortszentrum bzw. "Im Weiherfeld") an.

Das ausgewiesene WA-Gebiet ist knapp 5,7 ha. groß. Abzüglich 15 % für Erschließungsmaßnahmen ergibt dies eine Nettobauladfläche von etwa 4,8 ha. Legt man für ein EFH-Grundstück im ländlichen Raum eine Größe von ca. 600 - 700 m² zugrunde, würde man ungefähr 75 EFH-Grundstücke auf der Fläche unterbringen.

Es ist ohnehin beabsichtigt, nur abschnittsweise die Ausweisungsflächen zu überplanen und nicht gleich den ganzen FNP-Umgriff. Momentan ist für einen Teilbereich für "Eiselfing Ortsmitte" ein Bebauungsplanentwurf mit einer Brutto-Fläche von ca. 2,8 ha beauftragt.

Derzeit haben sich bereits über 50 Bauwerber (davon ca. 30 aus Eiselfing) bei der Gemeinde Eiselfing gemeldet, die Interesse an einem Grundstück in Eiselfing Ortsmitte haben, ohne dass seitens der Gemeinde nennenswerte Aktivitäten zur Vermarktung unternommen wurden.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Stadt Wasserburg so gut wie kein Bauraum zur Verfügung steht, weshalb sich auch von dieser Seite Bauinteressenten an die Gemeinde Eiselfing wenden.

Im Gegenzug zur WA-Ausweisung Eiselfing Ortsmitte soll in einer der nächsten FNP-Änderungen die bereits ausgewiesene WA-Fläche südl. der Kreisstraße RO 36 auf Flur-Nr. 326 Tfl mit einer Größe von ca. 0,7 ha wieder herausgenommen werden, da es wegen der Nähe der Sportplätze Immissionsprobleme geben würde.

Da ein Flächennutzungsplan ein Instrument für eine längerfristige Bauleitplanung ist, kann die ausgewiesene Fläche im Hinblick auf die bisher bereits vorhandenen Bauinteressenten als angemessen angesehen werden

Trotz der Baugebietsausweitung verbleibt zwischen Bachmehring und dem neuen Ortsrand ein in der Landschaft erkennbarer Abstand zwischen den Siedlungseinheiten für die Grünzäsur.

Der Umgriff um den bereits vorhandenen Betrieb eines Lohnunternehmers sowie eines Altholzhandels wird als Dorfgebiet (MD) in den FNP aufgenommen, ebenso wird der bestehende Sportplatz als Grünfläche gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

In der vorherigen Fassung war anstatt der jetzigen MD-Ausweisung ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Die Änderung in ein MD ergibt sich aus der Tatsache, dass der ansässige Lohnunternehmer beabsichtigt, seine Landwirtschaft umzustrukturieren und zu erweitern.

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

3.2.2 Spielberg

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Sicherung von Bestands- und Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet der Fa. Zosseder.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die bisher nicht dargestellte östlich und nordöstlich angrenzende Dorfstruktur als "MD" ebenfalls mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

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 Allgemeines Wohngebiet in Reitmehring

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Reitmehring, ca. 4 km westlich des Stadtzentrums von Wasserburg und umfasst das Flurstück 896/33 und eine Teilfläche des Flurstücks 896/6, beide Gemarkung Attel.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt im Süden und Westen unmittelbar an den Geltungsbereich des Beb.-Planes "Am Osterholzweg", in dem ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Im Norden und Osten des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Immissionskonflikte sind aufgrund des ausreichend bemessenen Abstandes zwischen der Bahnlinie und dem dargestellten Baugebiet nicht zu erwarten.

Ein Teilbereich des südlichen Grundstücks (Fl.-Nr. 896/6) liegt bereits im Geltungsbereich des Beb.-Planes.

Der Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 3.000 m².

Davon entfallen

- ca. 2.200 m² auf Bauflächen,
- ca. 800 m² auf Grün-, Pflanz- und Ausgleichsflächen.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vertretbar, weil die geplante Bebauung als nordöstlicher Abschluss zu sehen ist.

Die Erschließung ist über den Käthe-Braun-Weg gesichert.

Das Allgemeine Wohngebiet wird nord- und ostseitig durch eine intensive umrahmende Eingrünung in die Umgebung eingebunden, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert wird.

4.2 Gemeinde Eiselfing

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet in Eiselfing

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im direkten nordöstlichen Anschluss an das Ortszentrum von Eiselfing.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 101.200 m².

Davon entfallen

- ca. 56.500 m² auf das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet,
- ca. 16.800 m² auf das ausgewiesenen Dorfgebiet
- ca. 5.400 m² auf das Sportplatzgelände und
- ca. 22.500 m² auf Grün- und Pflanz- und Ausgleichsflächen.

Die FNP-Änderung für Eiselfing umfasst folgende Flurstücke:

345, 346, 347, 348/1 Tfl, 354/4, 355, 356, 356/2, 356/3 und 356/4, alle Gemarkung Bachmehring.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an den Schwarzmoosbach, im Südosten an die Ameranger Straße, im Süden an das Wohngebiet "Im Weiherfeld" bzw. an die bestehende Querverbindungsstraße, im Westen an die Otto-Geist-Straße und im Nordwesten ebenfalls an landwirtschaftliche Flächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Südwesten ein bestehender Sportplatz, der derzeit als Trainingsplatz genutzt wird. Die Gemeinde Eiselfing geht davon aus, dass eine Auslagerung des Sportplatzes im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte längerfristig angestrebt werden sollte. Solange jedoch kein geeignetes Ersatzgrundstück zur Verfügung steht, muss es bei dem bisherigen Standort verbleiben.

Östlich des Sportplatzes, auf Fl.-Nr. 354/4, ist ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen angesiedelt, das auch im Winterdienst tätig ist. Die Geschäftstätigkeit des Lohnunternehmens bleibt auch künftig aufrechterhalten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom Eigentümer jedoch vorgetragen, seinen landwirtschaftlichen Betrieb in nächster Zeit umzustrukturieren und zu erweitern.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Umstrukturierung und Erweiterung wurde die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) anstatt des Mischgebietes (MI) beschlossen. Mit dieser Gebietskategorie kann der angekündigten Umstrukturierung und Erweiterung der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Dabei wird nicht verkannt, dass es auch hier zu Konflikten zwischen der Landwirtschaft und der umgebenden Wohnbebauung kommen kann. Diese können jedoch durch eine Abschirmung der schützenswerten Wohnbebauung (z. B. durch Garagenzeilen als Nebenanlage) bzw. durch die Festsetzung von Schutzabständen und weiteren Schutzvorkehrungen auf der Ebene Bebauungsplan gelöst werden.

Nördlich dieses Betriebs, auf Fl.-Nr. 356/2, ist das Gelände eines ehemaligen Altholzhandels. Der Betrieb wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben. Die Fläche für das künftige Allgemeine Wohngebiet war bisher nicht bebaut und wird derzeit als Grün- und Ackerland genutzt.

Bereits im Vorfeld der FNP-Änderung und im Vorgriff auf den künftig aufzustellenden Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Eiselfing ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die Steger & Partner GmbH aus München (Bericht Nr. 4473/B1/hu) untersuchte die auf das geplante Wohn- und Mischgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen aus Anlagen nach TA Lärm sowie aus Sportanlagen.

Das vollständige Gutachten liegt in der Gemeinde zur Einsicht auf.

Nachfolgend eine Zusammenfassung:

"Da sich das Anwesen des ehemaligen Altholzhandels auf Fl.-Nr. 356/2 mittlerweile im Eigentum der Gemeinde Eiselfing befindet, kann bei einer zukünftigen Ansiedlung von Betrieben in diesem Bereich des geplanten Mischgebietes darauf geachtet werden, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens schalltechnische Konflikte durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen vermieden werden.

Für das südlich angrenzende landwirtschaftliche Lohnunternehmen zeigt die Abschätzung der zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen während der Tageszeit, dass durch das umliegende geplante allgemeine Wohngebiet von keinen signifikanten einschränkenden Rückwirkungen auf den Betrieb auszugehen ist.

Lediglich im westlichen allgemeinen Wohngebiet sollte bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes darauf geachtet werden, dass Wohngebäude nach Möglichkeit nicht bis in die äußerste Ecke zum landwirtschaftlichen Lohnunternehmen hin vorrücken, da hier sonst geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nicht auszuschließen sind.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen und -immissionen des Fußballplatzes auf Fl.-Nr. 355 zeigen die Berechnungen, dass dessen Nutzbarkeit bereits derzeit insbesondere durch das westlich gelegene bestehende allgemeine Wohngebiet deutlich eingeschränkt ist. Eine zusätzliche einschränkende Rückwirkung auf diese Anlage kann vermieden werden, wenn bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das unmittelbar nördlich des Sportplatzes vorgesehene allgemeine Wohngebiet darauf geachtet wird, Baugrenzen von Gebäuden in einem ausreichenden Abstand nördlich des Sportplatzes anzuordnen. Aufgrund der zu erwartenden Anordnung der Gärten südlich der zu errichtenden Gebäude dürfte eine solche Planung voraussichtlich umsetzbar sein.

Auch bei einer Anordnung von Gebäuden im östlich des Sportplatzes geplanten Mischgebietsstreifen sollte auf einen möglichst großen Abstand zum Spielfeld geachtet werden.

Schalltechnische Konflikte mit den übrigen geplanten Wohngebietsflächen sind ausgehend vom Sportanlagenbetrieb nicht zu erwarten."

Aufgrund der zu erwartenden Anordnung der Gärten südlich der zu errichtenden Gebäude dürfte eine solche Planung umsetzbar sein. Auch bei einer Anordnung von Gebäuden im östlich des Sportplatzes gelegenen Mischgebietsstreifen wird auf einen möglichst großen Abstand zum Spielfeld geachtet.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme die stöempfindliche Wohnbebauung durch die derzeit ausgeübte Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt ist

Die Erschließung der ausgewiesenen Gebiete ist über die bereits bestehenden Straßen gesichert. Namentlich sind dies die Straße "Im Weiherfeld", die Otto-Geist-Straße sowie die Verbindungsstraße zwischen Otto-Geist-Str. und der Straße "Im Weiherfeld".

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermindern wurde um das Gebiet der WA-Ausweisung eine großzügige Grünfläche als Standort für Gehölzpflanzungen festgesetzt.

4.2.2 Gewerbe- und Dorfgebiet in Spielberg

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Spielberg, ca. 3 km südwestlich des Ortszentrums von Eiselfing.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 71.800 m².

Davon entfallen

- ca. 24.700 m² auf das ausgewiesene Gewerbegebiet,
- ca. 37.900 m² auf das ausgewiesenen Dorfgebiet und
- ca. 9.200 m² auf Grün- und Pflanzflächen.

Die FNP-Änderung für Spielberg umfasst folgende Flurstücke:

392 Tfl., 393 Tfl, 394, 395 Tfl., 396 Tfl., 397, 397/1. 399 Tfl., 399/1, 399/2, 399/3, 399/4 Tfl., 399/5, 399/6 Tfl., 399/7, 399/8, 399/10, 400 Tfl, 401 Tfl. und 472 Tfl., alle Gemarkung Freiham.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist Spielberg als Außenbereichsfläche ausgewiesen. Die Flächen werden umgewidmet in ein Gewerbegebiet (GE), ein Dorfgebiet (MD) sowie in Grünflächen mit Gehölzpflanzungen.

Der größte Teil der ausgewiesenen GE Flächen ist Bestand. Westlich des bestehenden Firmengeländes bis hin zur Staatsstraße St 2359 werden Erweiterungsflächen für des Gewerbebetrieb ausgewiesen. Dieser Bereich wird bisher noch landwirtschaftlich genutzt.

Zwischen Staatsstraße und Gewerbegebiet wird ein 20 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Im Norden und Westen wird das GE durch eine 10 m breite Grünfläche für Gehölzpflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die Eingrünung im Süden, Norden und Osten erfolgt weitgehend über die privaten Grünflächen innerhalb des Dorfgebietes. Diese werden im Rahmen der nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplan oder Bauantragsverfahren) festgelegt.

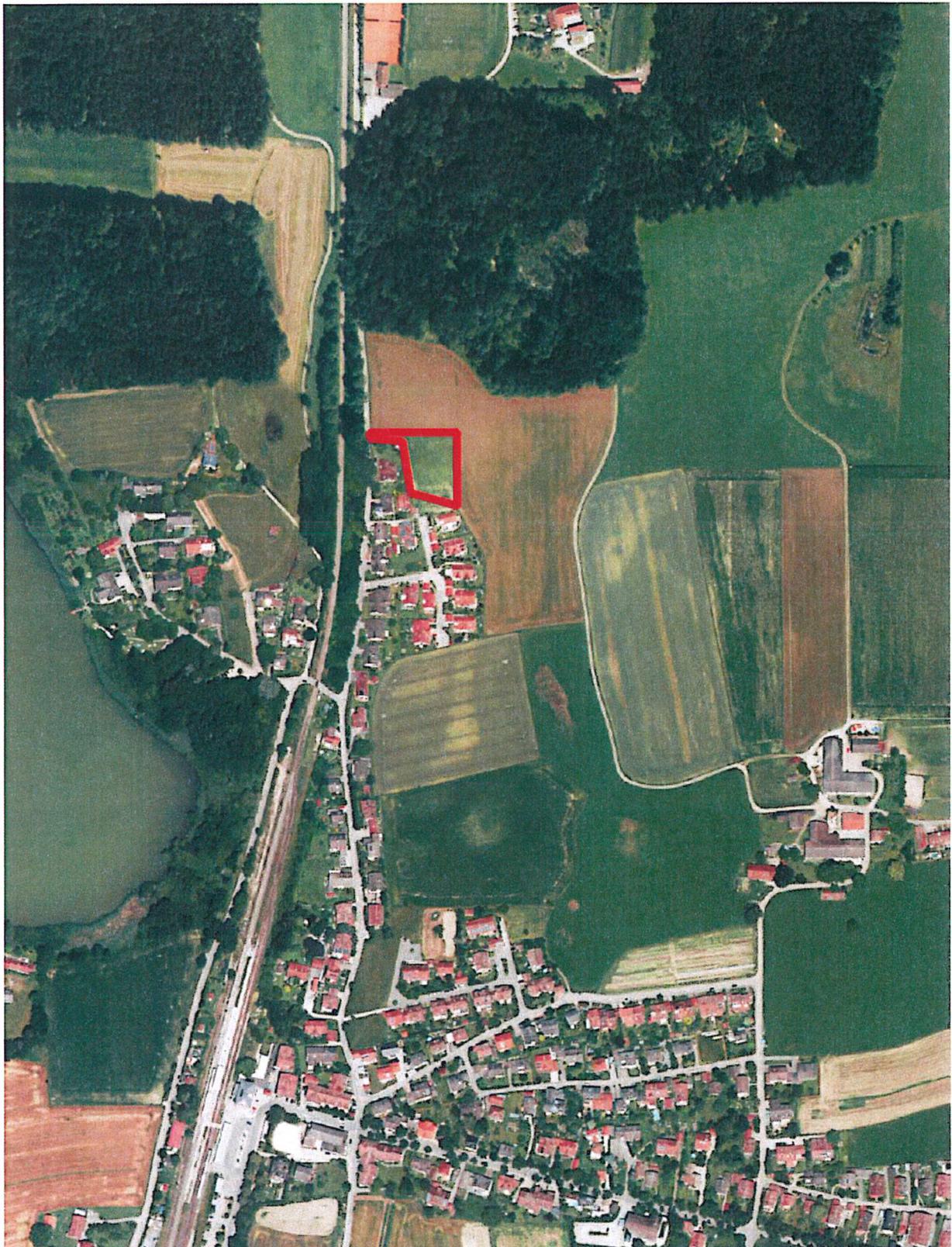
Bei einer baulichen Entwicklung an der St 2359 ist ein Bauabstand von 20 m zu berücksichtigen. Soweit im weiteren Verfahren ein Bebauungsplan erforderlich werden sollte, wird der geforderte Bauabstand durch entsprechende Festsetzungen gesi-

chert. Andernfalls ist im Baugenehmigungsverfahren der geforderte Abstand zu berücksichtigen. Ebenso wird in nachgeordneten Verfahren die Festsetzung eines Sichtdreiecks im Bereich der Ausfahrt zur St 2359 aufgenommen.

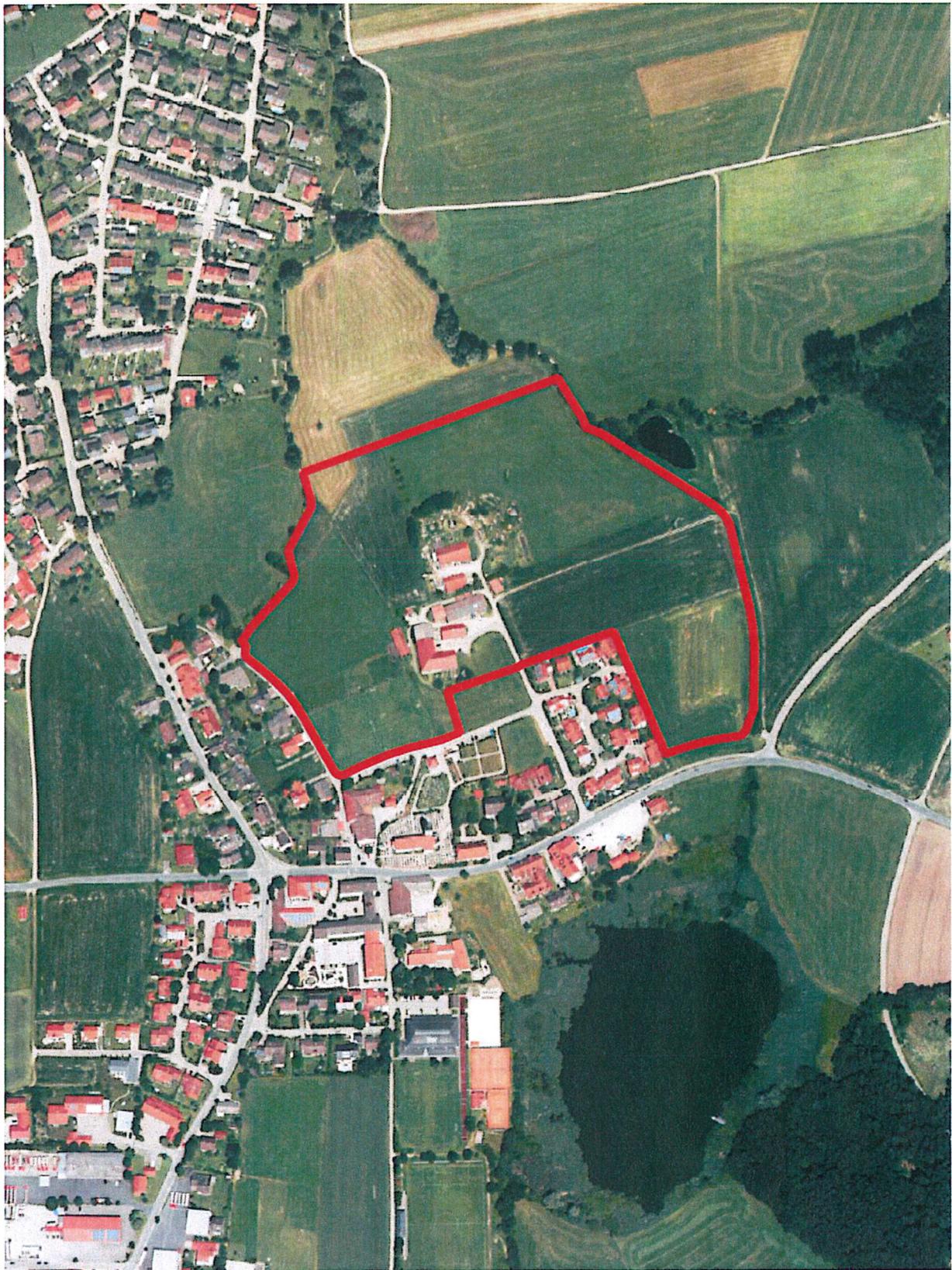
Die östlich und nordöstlich an das GE grenzenden Flächen sind geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe, Wohnhäuser und Grünflächen. Folgerichtig kann das Gebiet aus städtebaulicher Sicht als Dorfgebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Haupteerschließung von Spielberg erfolgt über die Staatsstraße St 2359. Die Erschließung für das Gewerbe- und Dorfgebiet ist über die bereits bestehende Gemeindestraße Fl.-Nr. 472 gesichert.

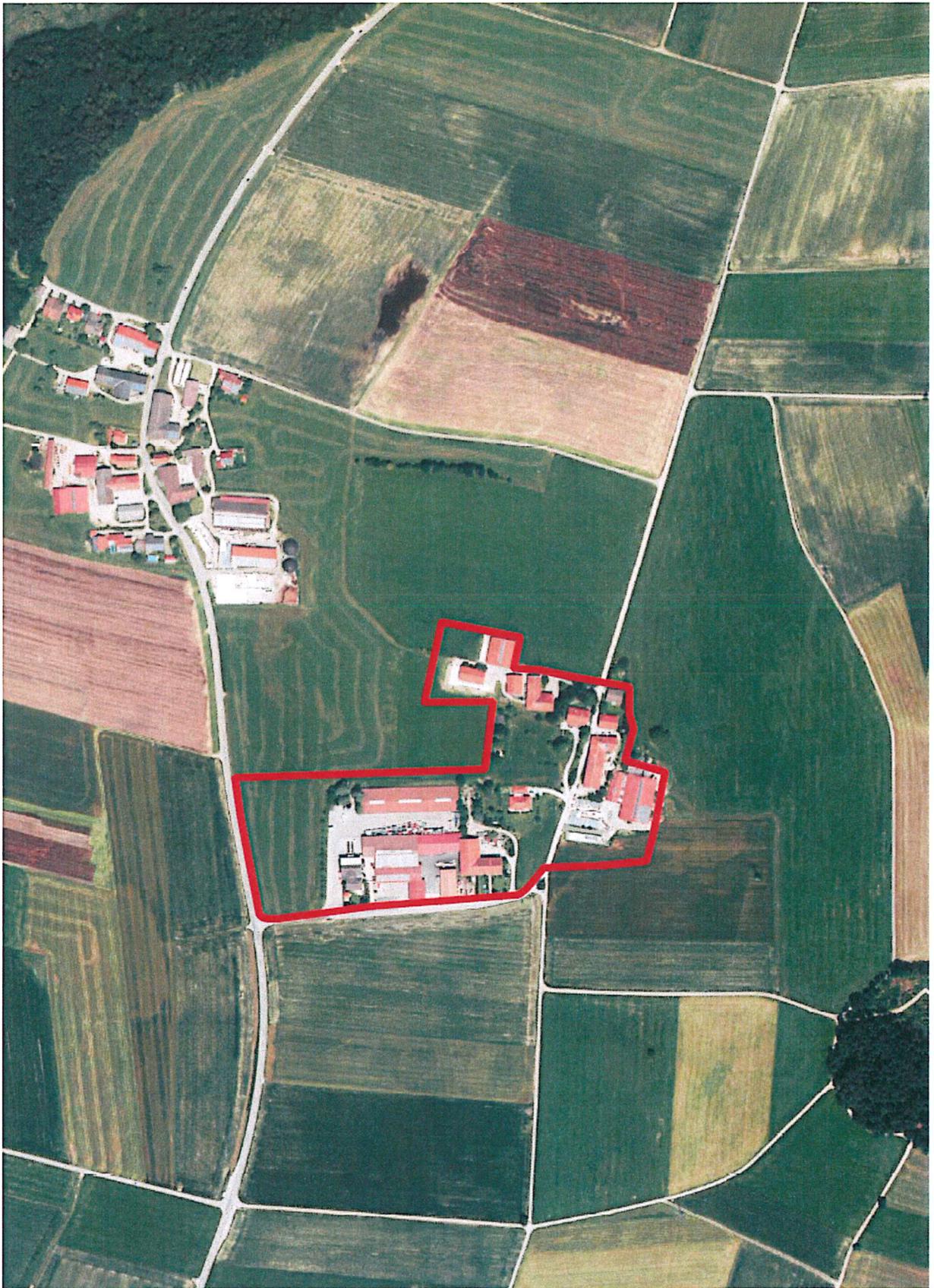
Anhang
Orthofotos mit den Umgriffen der 8. Flächennutzungsplanänderung



WASSERBURG A. INN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN REITMEHRING



EISELFING
ALLGEMEINES WOHN- UND DORFGEBIET IN EISELFING ORTSMITTE

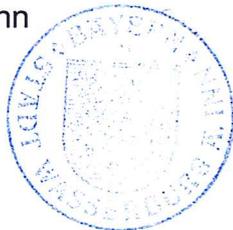


EISELFING
GEWERBE- UND DORFGEBIET IN SPIELBERG

Ausgefertigt
Wasserburg a. Inn, 14.04.2016
Stadt Wasserburg a. Inn



Michael Kölbl
1. Bürgermeister



Eiselfing, 14.04.2016
Gemeinde Eiselfing



Georg Reinthaler
1. Bürgermeister

