

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

“Gewerbe- und Dorfgebiet Spielberg“ – Gemeinde Eiselfing

“Allgemeines Wohn- und Dorfgebiet Ortsmitte Eiselfing“
– Gemeinde Eiselfing

“Allgemeines Wohngebiet Reitmehring“ – 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, im April 2016

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

1.1 Allgemeine Informationen zum Verfahren

Die 8. 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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim
- Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Wasserburg a. Inn
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Rosenheim, Abt. IV/R Bauleitplanung
- Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (UNB)
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau

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

Bedenken, Anregungen oder Hinweise seitens der Bürgerschaft sind während bzw. nach der öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen worden.

1.2 Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Behörden

Hinweise

Die Bayernwerk AG, die Deutsche Bahn AG (DB Immobilien) sowie die Handwerkskammer für München-Oberbayern haben der Planung zugestimmt und 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 wird davon ausgegangen, dass durch die Planung Immissionskonflikte zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft entstehen, was die Festsetzung von Duldungsverpflichtungen notwendig macht.

Die geplanten Ausgleichsflächen haben nachteilige Wirkungen auf die Landwirtschaft.

Durch die Ortsrandeingrünung kommt es zur Verschattung landwirtschaftlicher Flächen.

Aus forstfachlicher Sicht gibt es keine Einwände.

- (A) Die bei der ortüblichen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden unwägbaren Stoffe beeinträchtigen die Nachbargrundstücke bei Beachtung der „guten landwirtschaftlichen Praxis“ nur unwesentlich und sind damit hinzunehmen. Eine Duldungsverpflichtung kann weder im Rahmen der Flächennutzungsplanung, noch auf der Ebene Bebauungsplan rechtssicher begründet werden. Ein entsprechender Hinweis kann aber in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.
- Nachteilige Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen sind durch die Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsflächen nicht zu erwarten. Bei der Pflanzung der Ortsrandeingrünung werden die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände beachtet.
- Das forstfachliche Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.

Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Wasserburg a. Inn

Gewerbe- und Dorfgebiet Spielberg:

- (S) Bei der geplanten Bebauung sollte sich die Höhenentwicklung am Bestand orientieren mit entsprechender Begrenzung der Gebäudehöhe.
- (A) Eine entsprechende Begrenzung der Gebäudehöhe wird im Bebauungsplanverfahren geprüft. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude in der weiteren Planung aufgenommen und durch Neubauten nicht überschritten wird.

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Die Ortsteile Bachmehring und Eiselfing rücken durch die baulichen Erweiterungen zu Lasten der Grünzäsur näher zusammen.
- (A) Trotz der Baugebietsausweitung verbleibt zwischen Bachmehring und dem neuen Ortsrand ein in der Landschaft erkennbarer Abstand zwischen den Siedlungseinheiten für die Grünzäsur.
- (S) Der Sportplatz sollte zu Gunsten der Wohnbebauung verlagert werden. Die Ausgleichsflächen sollten sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringem Ertrag konzentrieren.
- (A) Auch 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.

Erzbischöfliches Ordinariat:

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Es wurde der Hinweis gegeben, dass sich die Grundstücks-Flnr. 345 und 349 im Eigentum der Pfarrpfündestiftung St.-Rupert- Eiselfing befinden und die Flächen nur teilweise als WA ausgewiesen sind. Es ist aus Sicht des grundstücksverwaltenden Ordinariats nicht nachvollziehbar, warum die Flächen teilweise als Grünflächen dargestellt sind. Um weitergehende Hintergrundinformationen und um die Beantwortung der Frage, ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wurde gebeten.

- (A) Die kirchlichen Grundstücke sind bei der Überplanung berücksichtigt worden und wurden teils als allgemeines Wohngebiet, teils als Grünfläche für Gehölzpflanzungen dargestellt. Die Abgrenzung der Nutzungen wurde unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der Vorgaben des Landschaftsplanes vorgenommen. Der Teil der Grundstücke, der als Grünfläche dargestellt ist, befindet sich in der Bodensenke, die aufgrund der konkreten Geländesituation weder aus ortsplannerischer, noch aus naturschutzfachlicher Sicht für eine Bebauung geeignet erscheint. Zudem ist auch zu dem benachbarten Entwässerungsgraben ein mind. 20 m breiter Randstreifen als Puffer freizuhalten.
- (S) Zudem wird die Bereitschaft signalisiert, die kircheneigenen Grundstücke als Bauland zur Verfügung zu stellen.
- (A) Im Übrigen wird die signalisierte Bereitschaft, die von der Planung betroffenen kirchlichen Grundstücke als Bauland zur Verfügung zu stellen, zur Kenntnis genommen. Derzeit betreffen aber die weiteren Planungsabsichten der Gemeinde nur die eigenen Grundstücke nördl. des Anwesens Im Weiherfeld 17.

Regierung von Oberbayern:

Allgemeines Wohngebiet Reitmehring:

- (S) Die Ausweisung entspricht den landesplanerischen Vorgaben, soweit die Gebäude landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung integriert werden.
Die Höhenentwicklung soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren.
- (A) Durch entsprechende Festsetzungen in dem nachfolgenden Bebauungsplan kann eine landschaftsschonende und umgebungsorientierte Baugestaltung sichergestellt werden.
Die Höhenentwicklung wird im Plangebiet in Anlehnung an die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung beschränkt.

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen zu achten, gemäß Landesentwicklungsprogramm. Damit sollte sich die bauliche Entwicklung vornehmlich auf Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung beschränken.
Die Darstellung des Sportplatzes und des baulichen Bestandes im MI stehen damit den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.
Das allgemeine Wohngebiet wird kritisch hinterfragt, weil noch weitere unbebaute Wohnbauflächen im Gemeindebereich ausgewiesen sind. Der zusätzliche Bedarf wird im Hinblick auf die künftige Bevölkerungsentwicklung grundsätzlich in Frage gestellt.
Die Gemeinde sollte plausibel nachweisen, warum die Bauwünsche der Bevölkerung nicht in den bestehenden Wohngebieten möglich sind. Ggf. wäre eine Herausnahme bereits ausgewiesener Wohnbauflächen in Erwägung zu ziehen.
Auf möglich Immissionskonflikte zwischen der künftigen Wohnbebauung und des Sportplatzes wird hingewiesen.
- (A) Die angeführten Bauflächen des Hauptortes Eiselfing im Süden und im Westen sind auf absehbare Zeit für eine weitere bauliche Entwicklung nicht verfügbar.
Die von der Regierung von Oberbayern angeführten Flächen im Norden von Bachmehring (Baugebiet Hochfeld) wurden, soweit diese im Eigentum der Ge-

meinde standen, bereits vollständig verkauft. Auch für die vom Eigentümer zurück behaltenen Grundstücke wurde zum Teil bereits die Bautätigkeit eingeleitet. Die Bebauung der Restflächen kann von der Gemeinde zeitlich nicht gesteuert werden.

Die Aussagen zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Eiselfing werden zur Kenntnis genommen. Ungeachtet dessen sind bei der Gemeinde Eiselfing derzeit 50 Interessenten für Bauland vorgemerkt. Alleine davon kommen 30 Bewerber aus der Gemeinde Eiselfing selbst. Damit kann die Baulandausweisung gerechtfertigt werden, zumal vorgesehen ist, die weitere Baulandausweisung auf der Bebauungsplanebene abschnittsweise zu betreiben. Vorerst soll nur für einen Teilbereich mit 2,8 ha Bruttobaulandfläche Baurecht geschaffen werden.

Die empfohlene Herausnahme von Flächen wird im Zuge der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft.

Die mögl. Immissionskonflikte, ausgelöst durch die an den Sportplatz heranrückende Bebauung, werden auf der Grundlage des bereits vorliegenden Immissionsschutzgutachtens zu lösen sein.

Gewerbe- und Dorfgebiet Spielberg:

- (S) Die Planung steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen, weil bereits ein Ortsteil mit städtebaulichem Gewicht vorhanden ist. Auf die landschaftliche Einbindung und Baugestaltung ist besonders zu achten.
- (A) Die Feststellung, dass die Planungen in Spielberg den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen stehen, wird zur Kenntnis genommen. Auf die landschaftliche Einbindung und Baugestaltung wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. in den Baugenehmigungsverfahren besonders geachtet.

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Allgemeines Wohngebiet Reitmehring:

- (S) Die Darstellung als Acker/intensiv genutztes Grünland wird mit niedrigem Versiegelungsgrad, Kategorie I, oberer Wert und damit Kompensationsspanne 0,4 – 0,5 eingestuft.
Die gesamte Ausgleichsfläche sollte bereits im FNP-Plan dargestellt werden. Die Detailplanung und rechtliche Sicherung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die Nutzung „Hausgarten“ als Ausgleichsfläche wird ausgeschlossen.
- (A) Grundsätzlich soll der Ausgleich auf dem Baugrundstück selbst geleistet werden, zumal die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche bereits jetzt feststeht. Die Stadt Wasserburg a. Inn geht davon aus, dass die dargestellte Ausgleichsfläche aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll durch eine ökologisch wirksame Gestaltung aufgewertet werden kann. Beabsichtigt ist die Anlage einer Magerwiese/extensiv genutztes Grünland und die Pflanzung von Obstbäumen.
Die Abgrenzung vom übrigen Hausgarten kann sowohl durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan als auch durch die Bestellung einer Reallast gesichert werden. Sollte darüber hinaus ein Ausgleich zu leisten sein, kann dieser im naturräumlichen Zusammenhang in der Nachbarschaft in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entwickelt werden.
Mit der festgelegten Kompensationsspanne besteht im Übrigen Einverständnis.

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Im Gegensatz zur Darstellung im Umweltbericht befindet sich im Geltungsbereich der Änderung „Ortsmitte Eiselfing“ eine gesetzlich geschützte Feuchtfläche (§ 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatschG). Es handelt sich um den nördl. Grundstücksteil der Flurnummer 355 anschließend an den Zufluss zum Seegraben, welcher als Röhricht, seggenreiche Nasswiese sowie randlich als Mädesüß-Hochstaudenflur ausgebildet ist.
- (A) Die gesetzlich geschützte Feuchtfläche im nördl. Bereich der Flurnr. 355 mit einer Fläche von ca. 1200 m² wird als Feuchtfläche erhalten und als Ausgleichsfläche in die Ausgleichsflächenbilanzierung aufgenommen.
- (S) Im Plangebiet befinden sich Strukturen (Gehölzbestand, kiesige, offene Lagerflächen, Feuchtfläche), die als Bauflächen überplant werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume geschützter Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse, Insekten der Feuchtlebensräume) befinden. Der Seegraben ist Lebensraum des Bibers. Eine Beeinträchtigung dieser Art kann daher nicht ausgeschlossen werden.
- (A) Bei den Lagerflächen mit individuellem Gehölzbestand handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände eines Altholzhandels, das als MI festgesetzt werden soll. Aufgrund der dort vorhandenen Habitatsstrukturen kann das Vorkommen geschützter Arten (z. B. europäische Vogelarten, Zauneidechse, Fledermäuse) nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. bei der Abbruchanzeige sind daher Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Vorhabens zu erstellen und bei Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festzusetzen.
Der Seegraben, der Lebensraum des Bibers ist, wird von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht berührt, da ein ausreichender Pufferstreifen von 15 m eingehalten wird. Darüber hinaus hat die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche keine relevante Bedeutung als Habitat.
Durch die Planung von mind. 15 m breiten Pufferstreifen zum Seegraben hin, die als Grün- und Ausgleichsflächen ausgestaltet werden sollen, kann eine Beeinträchtigung des Bibers ausgeschlossen werden.
- (S) Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bereits auf der FNP-Ebene übersichtlich, aufgrund der geringen Planungsschärfe, anzuwenden. Im Plan fehlen jedoch Angaben, wo dieser Ausgleich erfolgen soll. Die öffentlichen Grünflächen der FNP-Änderung können aus nachfolgenden Gründen nicht anerkannt werden bzw. sind nicht ausreichend:
Der Einstufung des kompletten Geltungsbereiches „Ortsmitte Eiselfing“ in die Kategorie I kann nicht zugestimmt werden. Teilbereiche sind der Kat. III (Biotop, Lebensräume geschützter Arten) bzw. Kat. II (Ruderalflächen, Gehölzbestände, Randbereich von Luftaustauschbahnen im Bereich der Zäsur Richtung Bachmehring) zuzuordnen. Notwendige Maßnahmen der Eingriffsminderung (z. B. Mindesteingrünung) werden bei Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt. Sie können jedoch nicht gleichzeitig als Ausgleichsflächen anerkannt werden. Es muss zudem ausgeschlossen sein, dass Störfaktoren die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsfläche beeinträchtigen.
- (A) Bereits im Entwurf der FNP-Änderung wurde auf die Eingriffsregelung Rücksicht genommen.
Auf der Seite 17 und 18 des Umweltberichts wurden mögliche Ausgleichsmaß-

nahmen an den Randbereichen der geplanten WA Gebiete im Westen, Norden und Osten des Geltungsbereiches beschrieben.

Im Landkreis Rosenheim sowie im Regionalplan 18 beträgt die übliche Ortsrandeingrünung einem Mindeststandard von 5 m bei Wohngebieten.

Dieser Mindesteingrünung des geplanten Ortsrandes wurde mit einer mind. 15 m breiten Ortsrandeingrünung im Norden zur Grünzäsur und im Osten zum See-graben mehr als entsprochen, damit hochwertigen Ausgleichsflächen Raum ge-boten wird. Großflächige und zusammenhängende Ausgleichsmaßnahmen kön-nen so entlang der Biotopachsen der Gewässer entwickelt werden.

Allerdings kann der vorläufig ermittelte Kompensationsbedarf, der sich auf 3,83 ha beläuft, nicht komplett innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Insgesamt können nach der bisherigen Planung ca. 1,59 ha innerhalb des Gel-tungsbereiches erbracht werden. Die restlichen 1,94 ha müssen über Aus-gleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde Eiselfing hat auf der Fläche mit der Flurnr. 294/1, Gemarkung Aham, eine außerhalb des Geltungsbereichs liegende Ausgleichs- bzw. Ökokon-toflähe mit einer Größe von ca. 3058 m². Entwicklungsziel dieser Ausgleichsflä- che ist ein standortgerechter Bach- bzw. Flussauenlaubwald. Hier könnte ein Teil des notwendigen Ausgleichs erfolgen. Weitere Ausgleichsflächen werden in Ab-stimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde der Geltungsbereich be-reits in unterschiedliche Kategorien eingestuft. Allerdings wurde bei der Aufstel-lung der Eingriffsermittlung auf S. 16 des Umweltberichtes versäumt, die Kate-gorie II zu nennen sowie eine nachvollziehbare Herleitung des Ausgleichserfordernisses aufzuzeigen. Die insoweit modifizierte Kompensati-onsherleitung ergibt Folgendes:

- 5,99 ha des allgemeinen Wohngebietes WA sind der Kategorie I und dem Ein-griffstyp B mit niedriger bis mittlerer Versiegelung zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um intensiv genutzte Ackerflächen. Daraus wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 abgeleitet, was umgerechnet ein Ausgleichserfordernis von 3 ha ergibt.

- 0,15 ha des allgemeinen Wohngebietes sind der Kategorie II und ebenfalls dem Eingriffstyp B mit niedriger bis mittlerer Versiegelung zuzuordnen. Es han-delt sich dabei um Gehölzstrukturen im Bereich des landwirtschaftlichen Lohnun-ternehmens. Der Kompensationsfaktor liegt bei 0,7, was ein Ausgleichserforder-nis von 0,11 ha ergibt.

- Das Mischgebiet mit dem ehemaligen Altholzhandel und dem landwirtschaftli-chen Lohnunternehmen ist wegen des hohen Versiegelungsgrades (Typ A) mit 1,58 ha der Kategorie I zuzuordnen. Der Kompensationsfaktor liegt bei 0,4, was einem Ausgleichserfordernis von 0,63 ha entspricht. Es handelt sich dabei um bereits versiegelte Flächen mit Bebauung, wegen dem intensiv genutzten Be-triebsgelände des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sowie um das Be-triebsgelände des ehemaligen Altholzhandels.

- Die Bereiche mit Gehölzbeständen und Lagerflächen im Bereich des Mischge-bietes sind der Kategorie II und dem Typ A mit einem hohen Versiegelungsgrad zugeordnet. Der Kompensationsfaktor liegt dabei bei 0,9, was einem Ausgleich-serfordernis von 0,09 ha entspricht.

- Der nördl. Bereich der Flurnr. 355, mit einer Fläche von ca. 1200 m², entspricht einer gesetzlich geschützten Feuchthfläche (wie bereits unter Nr. 1 beschrieben) und wird aus der Fläche für WA herausgenommen und als Grün- und Aus-gleichsfläche angesetzt. Deshalb kann auf die Einstufung in die Kategorie III, wie von der UNB gefordert, verzichtet werden.

Die Eingrünungsmaßnahmen sind, mit Ausnahme eines 5 m breiten Streifens zur Mindestbegrünung, als Ausgleichsfläche anzusetzen.

Aufgrund der Tatsache, dass entlang des Ortsrandes ein allgemeines Wohnge-

biet entstehen soll, sind Störfaktoren, die die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen beeinträchtigen können, ausgeschlossen.

- (S) Die bauliche Entwicklung „Ortsmitte Eiselfing“ scheint insbesondere in ihrer Ausdehnung nach Norden und Osten überdimensioniert. Sie widerspricht damit auch den Zielsetzungen des ABSP des Landkreises, die weitere bauliche Entwicklung in den Talauen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (3.2.2. E4) sowie der Beibehaltung der Grünlandnutzung bzw. Rückführung von Acker- in Grünlandnutzung mit mittelfristig extensiver Grünlandnutzung in mind. 20 m breiten Pufferzonen entlang der Bäche (3.2.2 E5).
Sie widerspricht zudem den Zielsetzungen des Landschaftsplanes, welcher zum einen zwischen dem Hauptort und dem Ortsteil Bachmehring eine von Bebauung ausreichend breit freizuhalten Grünachse als wichtige Zäsur für das Orts- und Landschaftsbild mit klimatischer und biotischer Funktion aufweist. Die Fachplanung weist das Tal um Seegraben und Schwarzmoosbach als Schwerpunktgebiet für Maßnahmen zum Naturschutz aus. Sie orientiert sich dabei an der Topografie. Zielsetzung ist die Freihaltung der zum Gewässer hin orientierten Hangbereiche und grundwassernahen Niederungen von Bebauung.
- (A) Die vorliegende FNP-Änderung sieht einen Kompromiss zwischen dem aus Sicht der Gemeinde erforderlichen Bedarfs an Bauland und den naturschutzfachlichen Zielaussagen des ABSP und der Fachplanung zum Landschaftsplan vor.
Die geplanten, mind. 15 m breiten Grünstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze sind ausreichend und dienen nicht nur als Puffer zum Schutz des Seegrabens, sondern bieten Raum für eine hochwertige und eingriffsmindernde Grün- und Ausgleichflächengestaltung. Großflächige, zusammenhängende und strukturreiche Ausgleichsmaßnahmen können somit entwickelt werden. Darüber hinaus sind im Osten zum Seegraben und im Norden zur Grünzäsur größere Teilflächen für Grün- und Ausgleichsmaßnahmen geplant, die die im ABSP genannte Zielsetzung von 20 m Puffer zu Bächen bei weitem übersteigt.
Die Grünzäsur zwischen dem Hauptort Eiselfing und dem Ortsteil Bachmehring wird durch die Planung zwar verkleinert, doch wird durch eine vielgestaltete Ortsrandeingrünung und eine entsprechende Dimensionierung der Grünflächen der Verkleinerung der Grünzäsur entgegengewirkt.
Die FNP-Änderung berücksichtigt das Tal um Seegraben und Schwarzmoorbach als Schwerpunktgebiet für Maßnahmen zum Naturschutz und reagiert mit mind. 15 m breiten Grün- und Ausgleichsflächen entlang der Hangbereich zum Seegraben hin als Ortsrandeingrünung. Darüber hinaus wird allgemein auf die topographischen Gegebenheiten und den vor Bebauung freizuhaltenen grundwassernahen Niederungen geachtet. Damit wird aus Sicht der Gemeinde den landschaftlichen und naturschutzfachlichen Anforderungen an die Planung ausreichend Rechnung getragen.
- (S) Mit einer deutlichen Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen und Umsetzung von Eingrünungs- und Ausgleichsflächen in den nach Landschaftsplan und ABSP freizuhaltenen Bereichen kann die Planung mit den fachlichen Zielen des Naturschutzes in Einklang gebracht werden.
- (A) Dies wird zur Kenntnis genommen und findet in der überarbeiteten Planung bereits Berücksichtigung.

Gewerbe- und Dorfgebiet Spielberg:

- (S) Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können Belange des Artenschutzes berührt sein. Durch z. B. einen Abriss, Um- oder Ersatzbau, eine energetische Sanierung oder die Entfernung von Gehölzen können gebäudebrütende Vogelarten und/oder Fledermäuse betroffen sein.
- (A) Auf der Ebene des FNP-Änderungsverfahrens sind keine Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erkennen, zumal noch keine konkreten Bauvorhaben oder Rodungen bekannt sind. Im Falle von mögl. baulichen Veränderungen ist im Zuge des jeweiligen Bauantrages aufzuzeigen, dass die Belange des Artenschutzes Berücksichtigung finden.
- (S) Die festgesetzten Grünflächen stelle eine notwendige Maßnahme der Eingriffsminderung dar und können nicht gleichzeitig als Ausgleichsfläche anerkannt werden. Zudem wäre entlang der St 2359 die Funktionsfähigkeit aufgrund der Störwirkung der Straße auch nicht gegeben. Es ist davon auszugehen, dass der erforderliche Ausgleich nicht im Geltungsbereich erbracht werden kann. Aus fachlicher Sicht ist auch das Grundstück Flurnr. 399/7 der Kat. II zuzuordnen.
- (A) Gemäß den Empfehlungen im Regionalplan und der im Landkreis Rosenheim üblichen Größen werden eine Mindesteingrünung von 5 m bei Wohngebieten und 10 m bei Gewerbe- und Mischgebieten angesetzt. Damit kann der Ausgleich nicht auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Ausgleichsflächen müssen außerhalb des Geltungsbereiches bereit gestellt werden. Entgegen der Meinung der UNB ist das Grundstück mit der Flurnr. 399/7 allerdings nicht der Kategorie II zuzuordnen. Das Grundstück besteht im Norden aus einer Einfamilienhausbebauung mit Garten und einer intensiv gepflegten baumlosen Rasenfläche im Süden. Die Ausweisung als MD erfolgt lediglich aus immissionstechnischen Gründen. Eine Verdichtung oder ein anderer zu kompensierender Eingriff ist hier nicht vorgesehen, sodass die Kategorie I mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 ausreichend ist.
- (S) Von den ortsbildprägenden Obstwiesen gem. Landschaftsplan von 1995 und Umweltbericht sind nur noch wenige Einzelbäume vorhanden. Als Maßnahme zur Eingriffsvermeidung ist gem. Umweltbericht der weitergehende Erhalt dieser Restbestände vorgesehen, allerdings fehlen entsprechende Festsetzungen. Zudem ist widersprüchlicher Weise die Obstwiese in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die bauliche Entwicklung orientiert sich im Wesentlichen an Grundstückszuschnitten und nicht an der den Ortsteil prägenden Topografie (Kuppenlage) des Dorfgebiets, ansteigendes Gelände zur St 2359 im Nordwesten des GE) und somit nicht an einer organischen Entwicklung.
- (A) Die ehemalige Obstwiese wird durch eine qualifizierte Ortsrandeingrünung, die westl. an die ehemalige Obstwiese angrenzt, ersetzt. Da die Bäume weitgehend entfernt wurden, ist eine Bebauung dieser Fläche möglich, weshalb die ehemalige Obstwiese in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden ist. Die noch vorhandenen Einzelbäume der ehemaligen Obstwiese sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben und in die Nutzung der Fläche integriert werden. Im Übrigen werden die Informationen zur baulichen Entwicklung zur Kenntnis genommen.

- (S) Aus Sicht des Naturschutzes ist zur Einbindung in die Landschaft eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs festzusetzen. Dieser fehlt bisher im Süden, Osten sowie Nordwesten des Geltungsbereichs.
- (A) Um eine hochwertige Einbindung des Ortsteils Spielberg herzustellen, werden abschnittsweise im Süden, Osten und Nordwesten Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume und Feldgehölze sowie strukturreiche Hecken und Gebüsche vorgesehen.
- (S) Um die Rechtskraft der Satzung nicht zu gefährden, wird die Gemeinde gebeten, die Bauleitplanung entsprechend zu überarbeiten.
- (A) Die Vorgabe wird zur Kenntnis genommen und konnte nach der gebotenen Abwägung in Teilbereichen umgesetzt werden.

Landratsamt Rosenheim, Abt. IV/R Bauleitplanung

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Eine redaktionelle Berichtigung der Begründung (Nr. 4.2.2) wird angeregt. Zudem wird nahegelegt, die Planungsleitlinien (nachvollziehbare Bestandsanalyse, Nachverdichtung und Innenentwicklung vor Inanspruchnahme des Außenbereichs, Flächenspargebot) in der Abwägung zu beachten. Auf Immissionskonflikte, verursacht durch die an den Sportplatz heranrückende Bebauung, wird hingewiesen.
- (A) Die Abwägungen zu den vom Sachgebiet Ortsplanung benannten Planungsleitlinien sowie zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen wurde bereits konkret in der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vorgenommen. Auf den entsprechenden Beschluss kann verwiesen werden.

Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Gegen die vorliegende schalltechnische Untersuchung werden keine Einwände erhoben. Aufgrund des mögl. Immissionskonfliktes sollte längerfristig eine Verlagerung des Sportplatzes angestrebt werden.
- (A) Das Einverständnis mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Nutzbarkeit des Sportplatzes bereits derzeit insbesondere durch das westl. gelegene allgemeine Wohngebiet deutlich eingeschränkt ist. Eine zusätzliche einschränkende Rückwirkung auf die Sportanlage kann vermeiden werden, wenn bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das unmittelbar nördl. des Sportplatzes vorgesehene allgemeine Wohngebiet darauf geachtet wird, Baugrenzen von Gebäuden in einem ausreichenden Abstand nördl. des Sportplatzes anzuordnen. Aufgrund der zu erwartenden Anordnung der Gärten südl. der zu errichtenden Gebäude dürfte eine solche Planung umsetzbar sein. Auch bei einer Anordnung von Gebäuden im östl. des Sportplatzes gelegenen Mischgebietsstreifen wird auf einen möglichst großen Abstand zum Spielfeld geachtet.

Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau

Gewerbe- und Dorfgebiet Spielberg:

- (S) Bei einer baulichen Entwicklung an der St 2359 ist ein Bauabstand von 20 m zu berücksichtigen.
- (A) Soweit im weiteren Verfahren ein Bebauungsplan erforderlich werden sollte, wird der geforderte Bauabstand durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Andernfalls ist im Baugenehmigungsverfahren der Abstand zu berücksichtigen.

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

2.1 Allgemeine Informationen zum Verfahren

Die 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg a. Inn ist in der Zeit vom 08.04.2015 bis 08.05.2015 im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

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

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

Abwägung der Stellungnahmen

Im Folgenden werden die Stellungnahmen der Bürgerschaft sowie der Behörden mit **S** und die Abwägungen der Stellungnahmen mit **A** gekennzeichnet. Die Abwägungen folgen jeweils unmittelbar nach der jeweiligen Stellungnahme.

2.2 Abwägung der Stellungnahmen seitens der Bürgerschaft

Seitens der Bürgerschaft sind während bzw. nach der öffentlichen Auslegung folgende Bedenken vorgetragen worden:

Stefan Lex, Im Weiherfeld 17, 83549 Eiselfing

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Durch die heranrückende Wohnbebauung kommt es zu Immissionskonflikten. Die Planung führt zu Einschränkungen im Hinblick auf die beabsichtigte Umstrukturierung und Erweiterung seiner Landwirtschaft.
- (A) Immissionskonflikte zwischen der ausgeübten Nutzung und der heranrückenden Wohnbebauung können nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde für die Abwägung der betroffenen Belange bereits ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben mit folgenden Ergebnissen:
- „Für das 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 westl. allgemeinen Wohngebiet sollte bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes darauf geachtet werden, dass Wohngebäude nach Möglichkeit nicht in die äußerste Ecke zum landwirtschaftlichen Lohnunternehmen hin vorrücken, da hier sonst geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nicht auszuschließen sind“.
 - Es wird davon ausgegangen, dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme die störempfindliche Wohnbebauung durch die derzeit ausgeübte Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt ist.
 - Im Hinblick auf die beabsichtigte Umstrukturierung und Erweiterung der Landwirtschaft, die als privater Belang ebenfalls in die Abwägung einzustellen ist, wird die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) statt 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. Mit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens wurde bereits begonnen.

2.3 Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Behörden

Hinweise

Die Deutsche Bahn AG (DB Immobilien) sowie die Handwerkskammer für München-Oberbayern haben der Planung zugestimmt und Informationen weitergegeben, die zur Kenntnis genommen wurden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim / Bund Naturschutz in Bayern, Ortsgruppe Wasserburg a. Inn / Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau

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.

Erzbischöfliches Ordinariat:

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Die im Plan dargestellten Ausgleichsflächen für die Grundstücke Flurnrn. 345 und 346, Gemarkung Bachmehring, stehen für diesen Zweck nicht zur Verfügung. Bitte, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes erneut zu informieren.
- (A) Die Grundstücke Flurnrn. 345 und 346 der Gemarkung Bachmehring werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Ausgleichsfläche benötigt. Soweit die kirchlichen Grundstücke in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes aufgenommen werden sollten, wird die Kirchenverwaltung entsprechend beteiligt.
Im Übrigen wird auf den Beschluss zur erstmaligen Äußerung (Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB) im Verfahren verwiesen.

Regierung von Oberbayern

Allgemeines Wohngebiet Reitmehring / Gewerbe- und Dorfgebiet Spielberg:

- (S) Erneute Feststellung, dass die Planungen in Reitmehring und Spielberg den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.
- (A) Die erneute Feststellung, dass die Planungen in Reitmehring und Spielberg den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Hinweis auf die Besprechung vom 14.01.2015, in der die Gemeinde den Bedarf für die Ausweisung dargelegt hat:
- Vorliegen von derzeit 30 Bauanfragen von Einheimischen.
 - Kein Rückgang der Bevölkerungszahl, konstante Einwohnerzahlen.
 - Abschnittsweise Bebauung der im Änderungsverfahren ausgewiesenen Flächen.
 - Herausnahme der ca. 1,2 ha großen Wohnbaufläche am westl. Ortsausgang.
- Es wurde festgestellt, dass unter diesen Voraussetzungen die Ausweisung ebenfalls mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.
- (A) Die Feststellung, dass das geplante WA und MI im Nordosten von Eiselfing ebenfalls mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann, wird zur Kenntnis genommen.
Die gegenüber der Regierung von Oberbayern vorgetragenen Argumente zur Planrechtfertigung und die Abwägung dazu sind in die Begründung unter Nr. 3.2.1 zu ergänzen.

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (UNB)Allgemeines Wohngebiet Reitmehring:

- (S) Der Kompensationsfaktor ist auf 0,5 festzulegen und entsprechend im Umweltbericht zu berichtigen.
Es werden Bedenken gegen die Ausweisung der Ausgleichsfläche in einem Privatgarten geäußert. Zumindest der größte Teil des Ausgleichs sollte außerhalb des Hausgartens erfolgen. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche wird angemahnt.
- (A) Der Umweltbericht ist im Sinne der Stellungnahme zu korrigieren und ein Kompensationsfaktor von 0,5 anzusetzen.
Der Hinweis zum Standort der Ausgleichsfläche und deren rechtliche Festlegung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt

Gewerbe- und Dorfgebiet Spielberg:

- (S) Ergänzung im Umweltbericht auf S. 18 zu „Arten- und strukturreiche Hecken und Gebüsche“: Nur einheimische, für die Region typische Gehölze und Obstbäume sind zu pflanzen.
- (A) Die Ergänzung auf Seite 18 des Umweltberichts zu den typischen Gehölzen und Obstbäumen wird vorgenommen.
- (S) Ergänzung im Umweltbericht auf S. 17 zu „Bestand und ökologische Besonderheiten“: Die Fl.Nr. 396 (Teilfläche) ist als Grünfläche mit Gehölzpflanzungen ebenfalls festzusetzen.
- (A) Eine östl. an das dargestellte Dorfgebiet (MD) angrenzende Teilfläche von Flurnr. 396 wird als private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen dargestellt.
- (S) Für alle Einsaaten ist entweder zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden oder eine Mähgutübertragung durchzuführen. Im Hinblick auf die geplante Entwicklung diverser Habitats (Wildbienenhotels) sollten bei der Zusammensetzung der Regiosaatgutmischung Arten dabei sein, die Bienen eine Nahrung bieten.
Für die Pflege aller Grünflächen gilt: extensive Bewirtschaftung (1-2mal mähen, nicht vor dem 1.7. mit Abtransport des Mähgutes, keine Düngung und kein Pestizideinsatz).
- (A) Die Hinweise zur Saatgutverwendung, zu Bienenhotels und zur Pflege der Flächen werden in den nachgeordneten Verfahren beachtet.
- (S) Die Eingrünung ist vor allem im Süden, Norden und im Osten noch unzureichend und ist in der Planung zu ergänzen. Dieser Punkt wurde in der vorherigen Stellungnahme vom 20.11.2014 schon angemerkt und in der überarbeiteten Planung offensichtlich nicht berücksichtigt.
- (A) Die Eingrünung im Süden, Norden und im Osten erfolgt weitgehend über die privaten Grünflächen innerhalb des Mischgebietes. Diese werden im Rahmen der nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplan oder Bauantragsverfahren) festgelegt. Zusätzliche Festsetzungen zu den Grünflächen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes daher nicht erforderlich.

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Die geschützte Feuchtfläche (nördl. Teil der Flurnr. 355) kann nur als Ausgleichsfläche anerkannt werden, wenn eine deutliche Aufwertung der Fläche durch geeignete und gezielte Pflegemaßnahmen und evtl. punktuelle Erstgestaltungsmaßnahmen erfolgt. Ein Oberbodenabtrag und eine anschließende Einsaat mit Regioaatgut erscheinen hier nicht zielführend.
- (A) Für die geschützte Feuchtfläche wird eine Aufwertung durch gezielte Pflegemaßnahmen und punktuelle Gestaltungsmaßnahmen auf der Ebene Bebauungsplan festgesetzt.
- (S) Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche auf der Flurnr. 294/1, Gemarkung Aham, liegt teilweise im FFH-Gebiet und ist bzgl. der Aufwertbarkeit und Eignung als Ausgleichsfläche zu prüfen.
- (A) Die Ausgleichsfläche auf Flurnr. 294/1 der Gemarkung Aham wird durch Maßnahmen aufgewertet, die sich an der Schutzgebietsverordnung für die FFH-Gebiete orientieren. Hierzu wird ein Maßnahmenkonzept erstellt.
- (S) Die Größe des Ausgleichsfaktors für alle Ausgleichsflächen ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung festzulegen.
- (A) Der Hinweis zur Festlegung des Ausgleichsfaktors wird zur Kenntnis genommen.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Eiselfing Nord“ bereits eingeleitet worden ist und dabei konkrete Festsetzungen für die Ausgestaltung des Ortsrandes getroffen worden sind. Die Grundzüge dieser Grünordnung sind in die Darstellung des Flächennutzungsplanes zur übernehmen.

Landratsamt Rosenheim, Abt. IV/R BauleitplanungAllgemeines Wohngebiet Reitmehring:

- (S) Die Begründung im Punkt 3.1.1 ist zu berichtigen.
Es ist eine weitergehende Planrechtfertigung im Hinblick auf das Flächen-spargebots erforderlich.
- (A) Mit der Ausweisung sollen die bebauungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes 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.

Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet “Ortsmitte Eiselfing“:

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.

- (S) Zudem wird auf die Schutzwürdigkeit bzw. auf den Bestandsschutz des Lohnunternehmens Lex hingewiesen.
- (A) Hinsichtlich der Belange des Lohnunternehmens Lex wird auf die Abwägung zum vorliegenden Schreiben des Betroffenen (vgl. Kap. 2.2 Abwägung der Stellungnahmen seitens der Bürgerschaft) verwiesen.

Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde

Allgemeines Wohngebiet Reitmehring und Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet “Ortsmitte Eiselfing“:

- (S) Keine Einwendungen gegen die Planungen in Reitmehring und Eiselfing
- (A) Wird zur Kenntnis genommen.

Gewerbe- und Dorfgebiet Spielberg:

- (S) Im Bereich der Ausfahrt zur St 2359 ist ein Sichtdreieck festzusetzen.
- (A) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den nachgeordneten Verfahren berücksichtigt.

3.1 Allgemeine Informationen zum Verfahren

Die 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg a. Inn ist in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 im Rahmen der erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, aufgrund der Änderung von MI auf MD im Bereich Ortsmitte Eiselfing.

Stellungnahmen konnten nur zu den ergänzten bzw. geänderten Teilen des Planentwurfes abgegeben werden.

Bedenken, Anregungen oder Hinweise seitens der Bürgerschaft sind während bzw. nach der öffentlichen Auslegung nicht vorgetragen worden.

Im Zuge der Behördenbeteiligung haben folgende Fachstellen Hinweise, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen:

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Wasserburg a. Inn
- Erzbischöfliches Ordinariat

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz
- Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- Tiefbau
- Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Ortsplanung

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

Abwägung der Stellungnahmen

Im Folgenden werden die Stellungnahmen der Behörden mit **S** und die Abwägungen der Stellungnahmen mit **A** gekennzeichnet. Die Abwägungen folgen jeweils unmittelbar nach der jeweiligen Stellungnahme.

3.2 Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Behörden

Hinweis

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

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet "Ortmitte Eiselfing":

- (S) Bestandsschutz genießende gewerbliche Nutzungen dürfen durch die neu ausgewiesene Wohnbebauung in der Nachbarschaft im Bestand und in den Entwicklungsmöglichkeiten weder eingeschränkt noch gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf mögliche Immissionskonflikte.
Das Dorfgebiet ist als „ländliches Mischgebiet“ weiter zu entwickeln.
- (A) Immissionskonflikte zwischen der bestandsgeschützten gewerblichen Nutzung und der in der Nachbarschaft neu ausgewiesenen Wohnbebauung können nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde bereits ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme die stöempfindliche Wohnbebauung durch die derzeit ausgeübte Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zudem können mögliche Konflikte durch eine Abschirmung der Wohnbebauung und weiteren Schutzvorkehrungen auf der Ebene Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden.
Das Dorfgebiet wird im Sinne der Stellungnahme weiterentwickelt.

Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Wasserburg a. Inn

Allgemeines Wohngebiet Reitmehring:

- (S) Keine Einwände, Einverständnis mit den Eingrünungsmaßnahmen, Hinweise zum Ausgleich.
- (A) Die Hinweise zum WA in Reitmehring werden zur Kenntnis genommen. Diese Ausweisung war nicht mehr Gegenstand der erneuten Auslegung.

Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Die zwischenzeitlich vorliegende geänderte Planung stellt eine Verbesserung dar.
Die Sportfläche sollte zu Gunsten der Wohnbebauung überplant und verlagert werden.
- (A) Die Gemeinde Eiselfing geht nach wie vor davon aus, dass eine Auslagerung des Sportplatzes im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte längerfristig angestrebt werden sollte. Solange jedoch kein geeignetes Ersatzgrundstück zur Verfügung steht, verbleibt es bei dem Standort und zur Klarstellung auch bei der Darstellung.

Gewerbe- und Dorfgebiet Spielberg:

- (S) Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude sollte nicht über den jetzigen Bestand hinausgehen.
- (A) Eine entsprechende Begrenzung der Gebäudehöhe in Spielberg bleibt dem Bebauungsplanverfahren bzw. dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Erzbischöfliches Ordinariat:Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Die im Plan dargestellten Ausgleichsflächen für die Grundstücke Flurnrn. 345 und 346, Gemarkung Bachmehring, stehen für diesen Zweck nicht zur Verfügung. Bitte, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes erneut zu informieren.
- (A) Die Grundstücke werden nach wie vor nicht als Ausgleichsflächen für laufende Planungen benötigt. Die Feststellung, dass die Grundstücke nur für einen Bebauungsplan zur Verfügung stehen, der Kirchgrund mit einbezieht, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beteiligung des Erzbischöflichen Ordinariats München im Verfahren zum Bebauungsplan „Eiselfing Nord“ war nicht geboten, weil keine kirchlichen Grundstücke im Geltungsbereich des Planentwurfes gelegen sind und damit keine Betroffenheit im Sinne von § 4 BauGB nachgewiesen ist.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern:Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet "Ortsmitte Eiselfing" und Gewerbe- und Dorfgebiet Spielberg :

- (S) Gegen die Ausweisungen in Spielberg und Eiselfing werden keine Einwände erhoben. Ausdrücklich begrüßt und befürwortet wird die Darstellung im Bereich Spielberg. Es wird ein Hinweis auf mögliche Immissionskonflikte zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung gegeben.
- (A) Das Einverständnis mit den Ausweisungen in Spielberg und Eiselfing wird zur Kenntnis genommen. Dem Vorsorgeprinzip im Hinblick auf mögliche Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung kann im Rahmen der weiteren Planungen und Genehmigungsverfahren Rechnung getragen werden.

Landratsamt Rosenheim, ImmissionsschutzAllgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet "Ortsmitte Eiselfing":

- (S) Mit der Ausweisung eines Dorfgebietes statt des Mischgebietes in Eiselfing Ortsmitte besteht Einverständnis.

Im Übrigen wird auf die ursprünglichen Stellungnahmen (Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB) verwiesen.

- (A) Das Einverständnis mit der Darstellung eines Dorfgebietes in Eiselfing wird zur Kenntnis genommen. Auf die bisherigen Beschlüsse zu den Stellungnahmen vom 06.11.2014 (Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB) und 05.05.2015 (Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB) wird verwiesen.

Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- Tiefbau

- (S) Das Planungsgebiet befindet sich straßenrechtlich an freier Strecke der Kreisstraße RO 36 östlich von Eiselfing. Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis. Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

- (A) Das Einverständnis mit der Planung wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Ortsplanung

- (S) Die Planung sollte zwischen Flächendarstellungen, Flächenkennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen unterscheiden. Insbesondere Anpflanzungen fallen nicht in den Katalog des § 5 BauGB. Es wird empfohlen vorrangig Wohnbauflächen darzustellen und auf die Ausweisung des Dorfgebietes zu verzichten. Es sollte noch die Auseinandersetzung mit dem zu beachtenden Anforderungen des Flächenspargebotes im Städtebau, des kostensparenden Bauens, des Wohnbedarfs außerhalb von Einfamilienhausnutzung ergänzt werden.

- (A) Die Zeichenerklärung (A) ist in Flächendarstellungen (WA, GE, MD, Grün- und Ausgleichsflächen) und in nachrichtliche Übernahmen (Pflanzbindungen als Empfehlung, Biotope) zu gliedern.

Der Empfehlung, auf die Darstellung eines Dorfgebietes zu Gunsten vorrangiger Wohnbauflächen zu verzichten, wird nicht nachgekommen. Es ist nach wie vor Planungsziel, den bestandsgeschützten Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern und eine landwirtschaftliche Umstrukturierung zu ermöglichen.

Zum Flächenspargebot darf darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der Lage der Gemeinde Eiselfing im ländlichen Raum vornehmlich Baugrundstücke für Einfamilienhäuser nachgefragt werden. Ungeachtet dessen wurden nicht zuletzt auch im Hinblick auf das Flächenspargebot im Bebauungsplan Eiselfing Nord auch Doppel- bzw. Mehrfamilienhäuser zugelassen.

4.0 Zusammenfassung

Die 8. 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.

Darüber hinaus erfolgte eine erneute förmliche Öffentlichkeitbeteiligung durch erneutes öffentliches auslegen gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Änderung von MI-Flächen auf MD-Flächen im Bereich der Ortsmitte Eiselfing. Dazu konnten nur Stellungnahmen zu den ergänzten bzw. geänderten Teilen des Planentwurfes abgegeben werden.

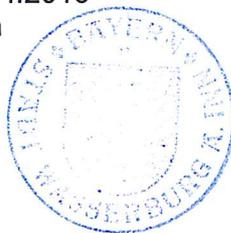
Die Inhalte der Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden geprüft und abgewogen sowie in den Planungen und Erläuterungsberichten entsprechend ergänzt.

Somit wird die 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg a. Inn in der Fassung vom 06.07.2015 mit Begründung und Umweltbericht festgestellt.

Im weiteren Verfahren ist für die Flächennutzungsplanänderung die Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

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


Michael Kölbl
1. Bürgermeister



Ausgefertigt
Eiselfing, 14.04.2016
Gemeinde Eiselfing


Georg Reinthaler
1. Bürgermeister

