

# GEMEINDE EISELFING



**Aufhebung des Bebauungsplans „Eiselfing West I Gewerbegebiet“ mit  
Deckblatt 1 und Deckblatt 2**

**BEGRÜNDUNG**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>4</b>
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Beschaffenheit	4
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>5</b>
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Weitere fachliche Belange</b>	<b>8</b>
6.1	Umweltschutz- und Artenschutz	8
6.2	Immissionsschutz	8
6.3	Hochwasserschutz	8
6.4	Bodenschutz	8
6.5	Ver- und Entsorgung	8

### **Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte, mit Kennzeichnung des Umgriffs der Erstfassung	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes	6
Abb. 3:	Ursprungsbebauungsplan „Eiselfing West I Gewerbegebiet“ ohne Maßstab	6

## **1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Der Gemeinderat Eiselfing hat in seiner Sitzung am 01.08.2023 die Aufhebung des Bebauungsplans „Eiselfing West I Gewerbegebiet“ (Rechtsstand 31.03.1994) das Deckblatt Nr.1 (Rechtsstand 07.03.2016) und des Deckblatts Nr. 2 (Rechtsstand 05.03.2018) beschlossen und die Verwaltung mit der Einleitung des Verfahrens beauftragt.

Veranlasst wurde die Beschlussfassung durch die Feststellung des Landratsamtes Rosenheim, Bauleitplanung, im Aufstellungsverfahren zum Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan (Verfahren eingestellt mit Beschluss vom 01.08.2023), dass auf Grund eines Ausfertigungsmangels des Ursprungsbebauungsplans dieser inklusive der beiden Deckblätter von Beginn an als unwirksam zu betrachten ist. Da der Rechtsschein der Gültigkeit des Bebauungsplans jedoch besteht und weder Landratsamt noch die Gemeinde Eiselfing eine Normverwerfungskompetenz haben, soll er aufgehoben werden.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Flächen sind im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Eiselfing als Gewerbegebiet dargestellt.

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Eiselfing West I Gewerbegebiet“ (Rechtsstand 31.03.1994) im Deckblatt Nr.1 (Rechtsstand 07.03.2016) und im Deckblatt Nr. 2 (Rechtsstand 05.03.2018) als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (BauNutzungsverordnung) festgesetzt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren, da sich der Zulässigkeitsmaßstab mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert. Ebenfalls aufgehoben werden alle bisherigen Änderungsverfahren des Bebauungsplans.

Die übrigen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB liegen vor. Durch die Aufhebung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte,

die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

### **3 Beschreibung des Plangebiets**

Die Gemeinde Eiselfing liegt im Norden des Landkreises Rosenheim an der östlichen Stadtgrenze von Wasserburg a. Inn im Regierungsbezirk Oberbayern.

#### **3.1 Lage**

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Eiselfing und gehört zum Landkreis Rosenheim, Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion Südostoberbayern (Regionalplan 18) und liegt nah am Mittelzentrum Wasserburg a. Inn.

Das Gebiet befindet sich östlich der ST2092 nördlich der RO37 (Rosenheimer Straße) in Eiselfing und besteht aus den FINrn. 313, 314, 314/1, 314/3, 314/4, 314/5, 314/6, 314/7, 314/8, 314/9, 314/10, 314/11, 314/12, 314/13, 314/14, 314/15, 314/16, 314/17, 314/19, 314/20, 314/23, 315/ 317/3 Tfl. und 317/4 Tfl. Gemarkung Bachmehring

Die maßgebliche Erschließung der Flächen erfolgt über die RO37 / Gewerbering.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist voll erschlossen und liegt zentral zwischen der ST2092 (westlich,) der RO36 (nördlich) und der RO37 (südöstlich).

#### **3.3 Beschaffenheit**

Das Plangebiet selbst ist weitgehend eben. Es hat eine Höhenlage von ca. 487 m ü. NHN.

Das Baugebiet ist mit Gewerbebetrieben bebaut.

Das Straßen- und Wegenetz ist vollständig hergestellt. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst insgesamt rund 5,26 ha, wobei noch unbebaute Grundstücke mit einer Größe von ca. 9.100 m<sup>2</sup> vorhanden sind.

Grünstrukturen ergeben sich lediglich entlang der Grundstücksgrenzen zur ST2092 und randlich an den nördlichen Parzellen in unterschiedlicher Qualität mit Gehölzen und Bäumen.

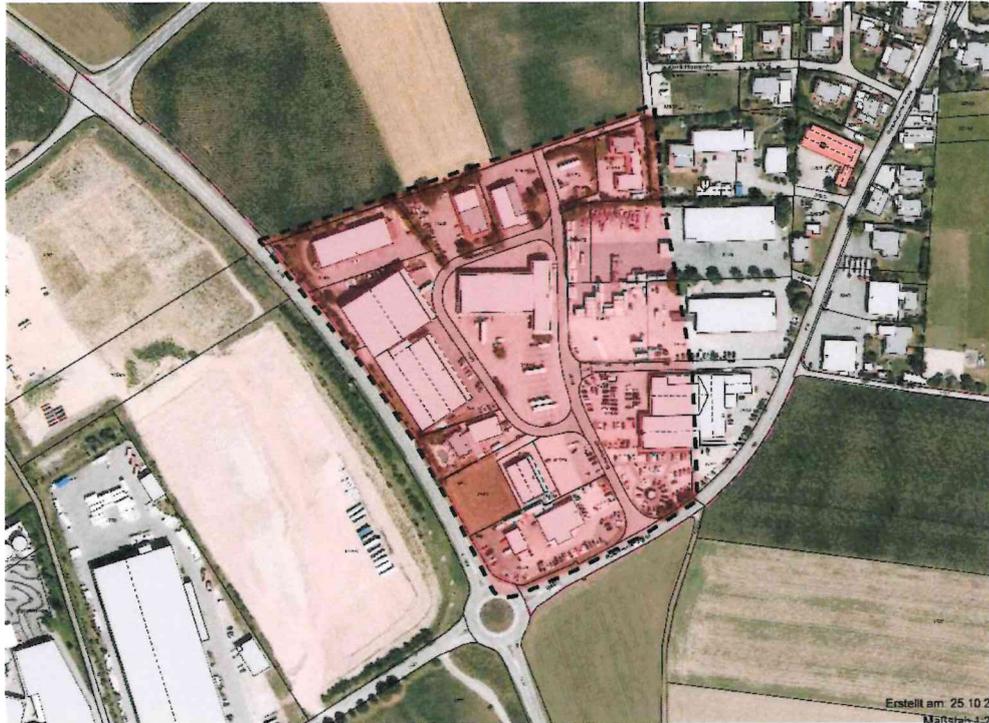


Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte<sup>1</sup>, mit Kennzeichnung des Umgriffs der Erstfassung

Das Gelände ist weitgehend eben. Es hat eine Höhenlage von ca. 487 m ü. NHN.

## **4 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eiselfing ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Die vorhandene Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Eiselfing West I Gewerbegebiet“ inkl. der Deckblätter 1 und 2 wird keine Flächennutzungsplanänderung veranlasst. Von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist in Folge der Aufhebung nicht auszugehen.

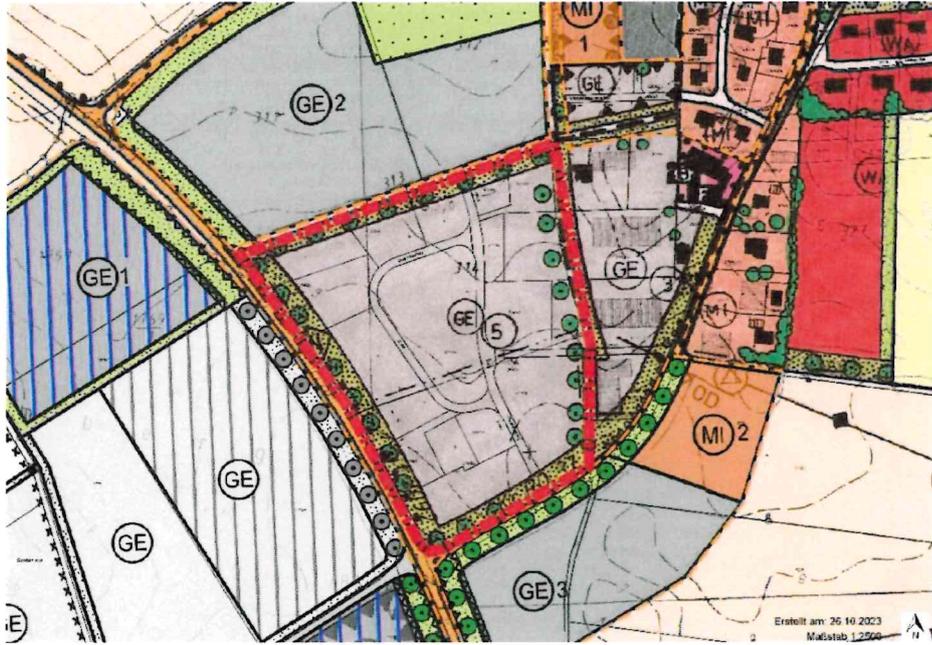


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eiselfing, mit Kennzeichnung des Plangebiets

## 4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan des Bebauungsplans „Eiselfing West I Gewerbegebiet“ wurde von der Gemeinde Eiselfing 1993 aufgestellt und 1994 zur Rechtskraft gebracht.



Abb. 3: Ursprungsbebauungsplan „Eiselfing West I Gewerbegebiet“ ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1993 wurden die Voraussetzungen zur Errichtung der Erschließungsstraße geschaffen und ein Baugebiet ausgewiesen. Als Art der Nutzung wurde ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält Baugrenzen innerhalb derer zweigeschossige Bebauung sowie weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung etc.

Das Planungsschadensrecht nach § 39ff BauGB ist berührt. Eine weitere Bebauung des Gebiets auf Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) nach Aufhebung des Bebauungsplans wird auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung auch bei Anwendung des Einfügegebotes jedoch nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus eingeschränkt. Eine Wertminderung bzw. Nutzungseinschränkung kann somit ausgeschlossen werden. Es gibt keine Anhaltspunkte das Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden könnten. Durch die Aufhebung entsteht kein in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneter Vermögensnachteil.

## **5 Ziele und Zwecke der Planung**

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans „Eiselfing West I Gewerbegebiet“ bei seiner Aufstellung 1993 bestand in der Entwicklung und Erschließung eines Gewerbegebietes, um einheimischen Betrieben die Möglichkeit zur Entwicklung zu ermöglichen. Die Baugrundstücke sind inzwischen bis auf wenige Flächen vollständig bebaut. Die städtebaulichen Ziele, die für die Erstellung des Bebauungsplans ausschlaggebend waren, sind damit erfüllt.

Die Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung über einen Bebauungsplan ist aufgrund der bestehenden Baustrukturen nicht mehr notwendig. Mit der Aufhebung unterliegen bauliche Veränderungen den Bestimmungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bauvorhaben müssen sich zukünftig nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Seitens der Gemeinde Eiselfing werden die Steuerungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich für das Plangebiet als ausreichend beurteilt und hingenommen.

Die Gemeinde Eiselfing steht einer gemäßigten Nachverdichtung aufgeschlossen gegenüber. Die Regelungen des o.g. § 34 BauGB über das Einfügen in die nähere Umgebung, also die unmittelbare Nachbarschaft, werden als ausreichend angesehen.

Künftig wird von einer tatsächlichen Gewerbegebietsstruktur im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB und damit von einer entsprechenden Anwendung des § 8 BauNVO ausgegangen

## **6 Weitere fachliche Belange**

### **6.1 Umweltschutz- und Artenschutz**

Ökologische Ausgleichsflächen und Aussagen über die Grünordnung sind in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt und nicht verbunden. Durch die Aufhebung entsteht auf Grund der vorhandenen Grünstrukturen kein Regelungsbedarf.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich und liegt daher auch nicht vor.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB findet kein Eingriff statt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben nicht wesentlich verändert.

Im vereinfachten Verfahren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Es besteht somit kein Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich für die Bebauungsaufhebung.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

### **6.2 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

### **6.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich ohne wassersensible Eigenschaften, die beeinflusst werden könnten.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Aufhebung handelt, obliegen geeignete Schutzmaßnahmen gegen evtl. auftretendes wild abfließendes Niederschlagswasser, z.B. Bestimmung der Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit Sicherheitsabstand über dem Gelände, oder Schutzmaßnahmen vor eindringendem Wasser bei der Ausbildung von Kellern (Kellerabgänge, Lichtschächte) o.ä. den Bauwilligen und sind eigenverantwortlich vorzunehmen.

### **6.4 Bodenschutz**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus den vorhandenen Nutzungen lassen sich keine weiteren Bedenken ableiten.

### **6.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das öffentliche Netz liegt ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Private Hausanschlussleitungen werden üblicherweise nicht gesichert und sind von den privaten Grundstückseigentümern selbständig zu sichern und zu erhalten.

Eiselfing, 12.03.2024



Georg Reinthaler  
Erster Bürgermeister