

GEMEINDE EISELFING



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET HAFENHAM"

TEIL A PLANUNGSBERICHT

PLANVERFASSER

JS
JOCHER · STECHL
Architekten
Hochbau · Städtebau · Energie

Jocher & Stechl
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Marienplatz 25
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: architekten@jocher-stechl.de
www.jocher-stechl.de

GRÜNORDNUNG

landschaftsarchitektur
niederlöhner

Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Berggasse 2 / Ecke Ledererzeile
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 7 26 68 60
Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61
E-mail: mail@la-niederloehner.de
www.la-niederloehner.de

Inhalt

TEIL A BEGRÜNDUNG (PLANUNGSBERICHT)

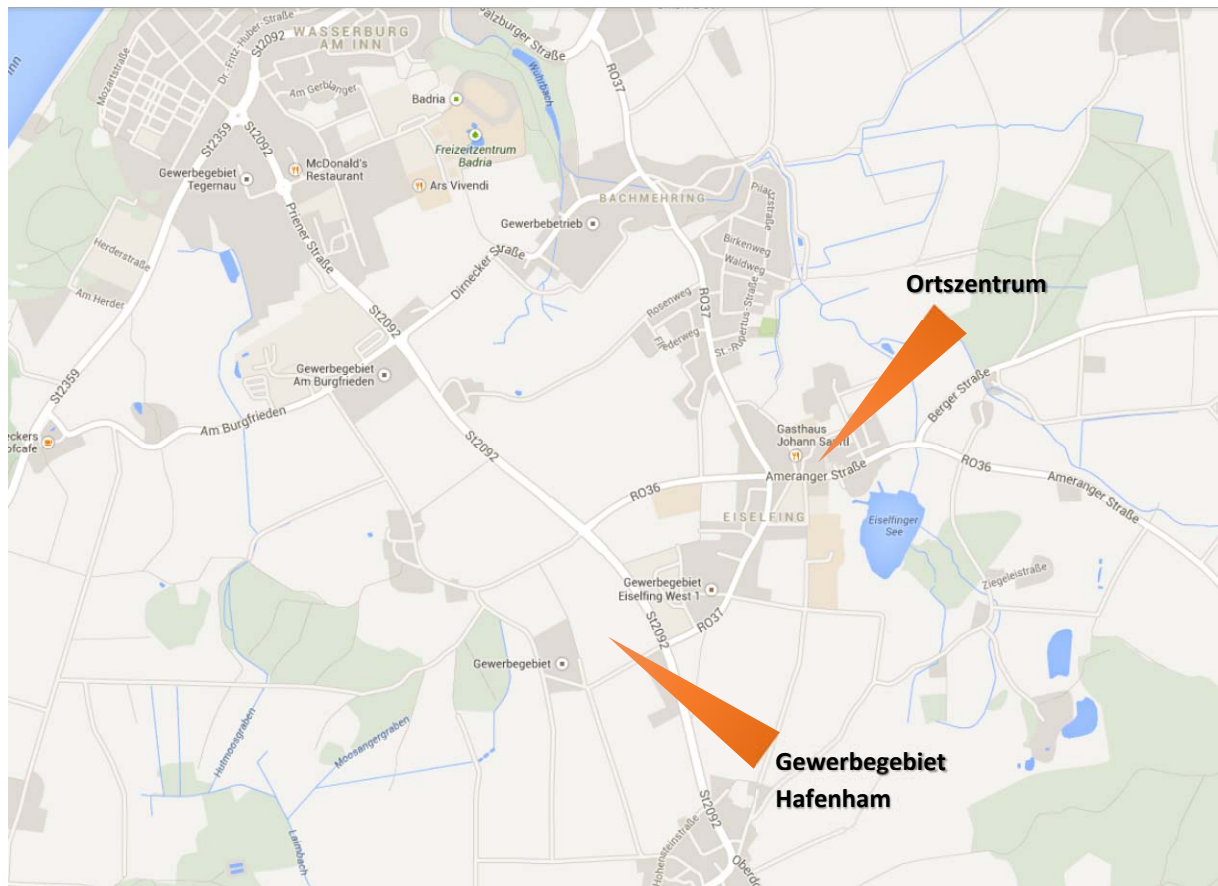
- 1 Lage des Planungsgebietes
- 2 Angrenzende Bebauung
- 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 4 Regionaler und überregionaler Planungsbezug
- 5 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
- 6 Erschließung, Topografie
- 7 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 8 Boden- und Grundwassersituation
- 9 Immissionsschutz
- 10 Ver- und Entsorgung
- 11 Städtebauliche Daten (Information)

ANHANG

Orthofoto

1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt an der Staatsstraße St 2092 und befindet sich ca. 1 km südwestlich des Ortszentrums von Eiselfing. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hafenheim" umfasst die Flurstücke: 1770, 1141 Tfl. und 1778 Tfl., alle Gemarkung Aham.

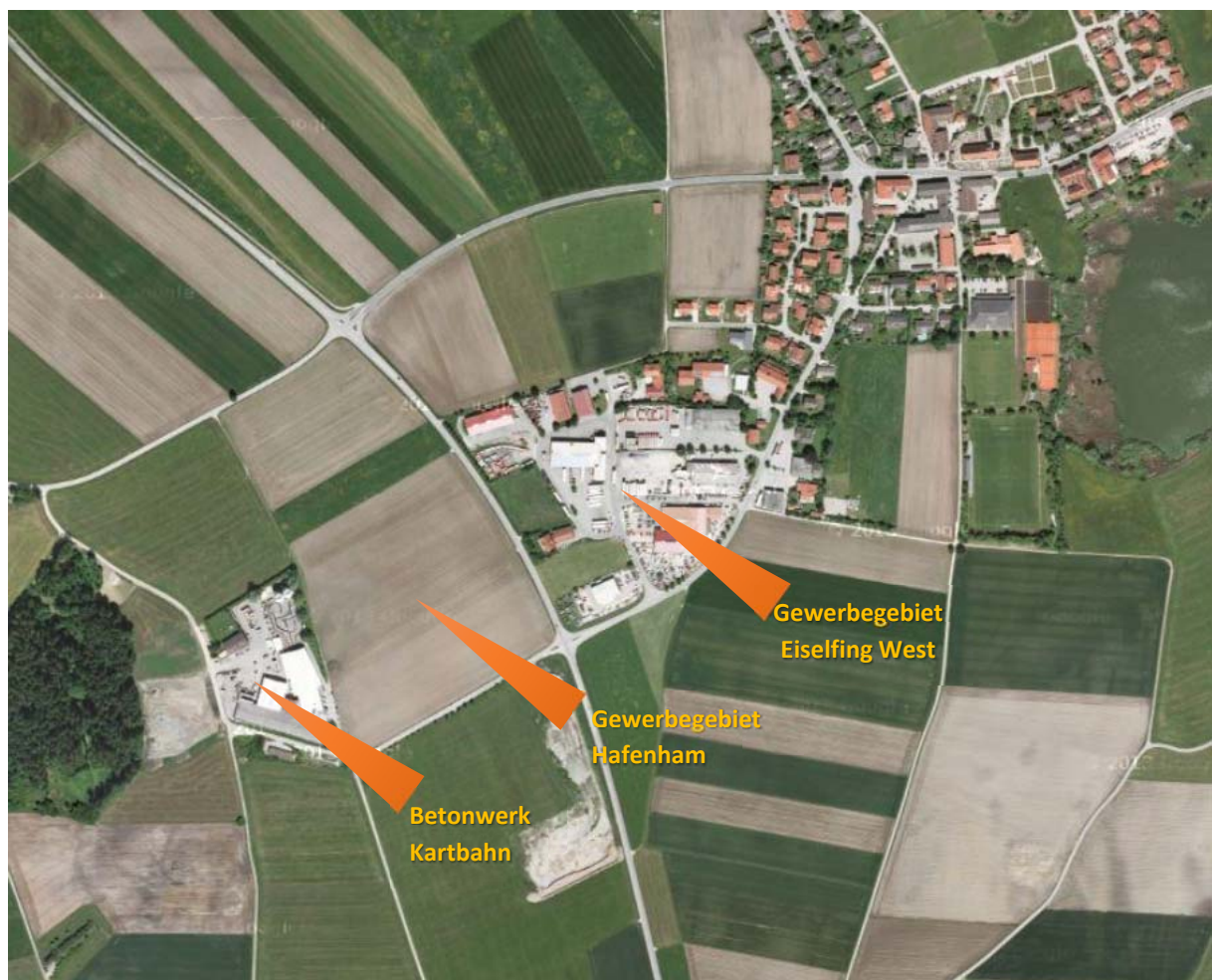


2 Angrenzende Bebauung

Im Osten schließt sich an das Planungsgebiet, durch die Staatsstraße St 2092 getrennt, unmittelbar das Gewerbegebiet "Eiselfing West" an.

Im Süden und Norden des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Auf dem Gelände westlich des neuen Gewerbegebietes befindet sich ein regionaler Kaminfertigungsbetrieb der Kaminmantelsteine aus Beton herstellt. Des Weiteren wird auf dem Gelände - teils im Indoor-, teils im Outdoor-Bereich - eine Kartbahn betrieben, in der Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren eingesetzt werden.



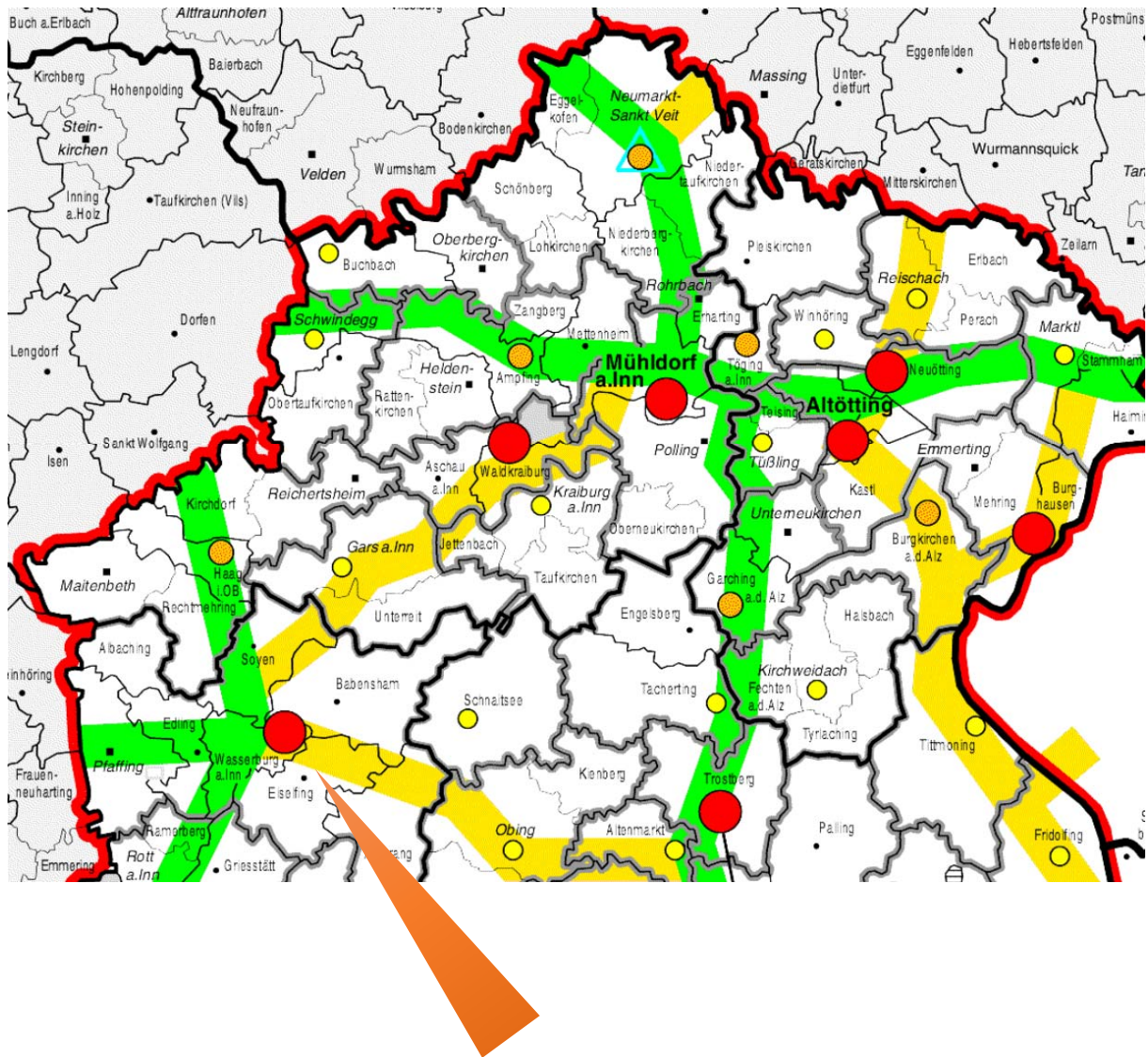
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan wird das Gelände als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

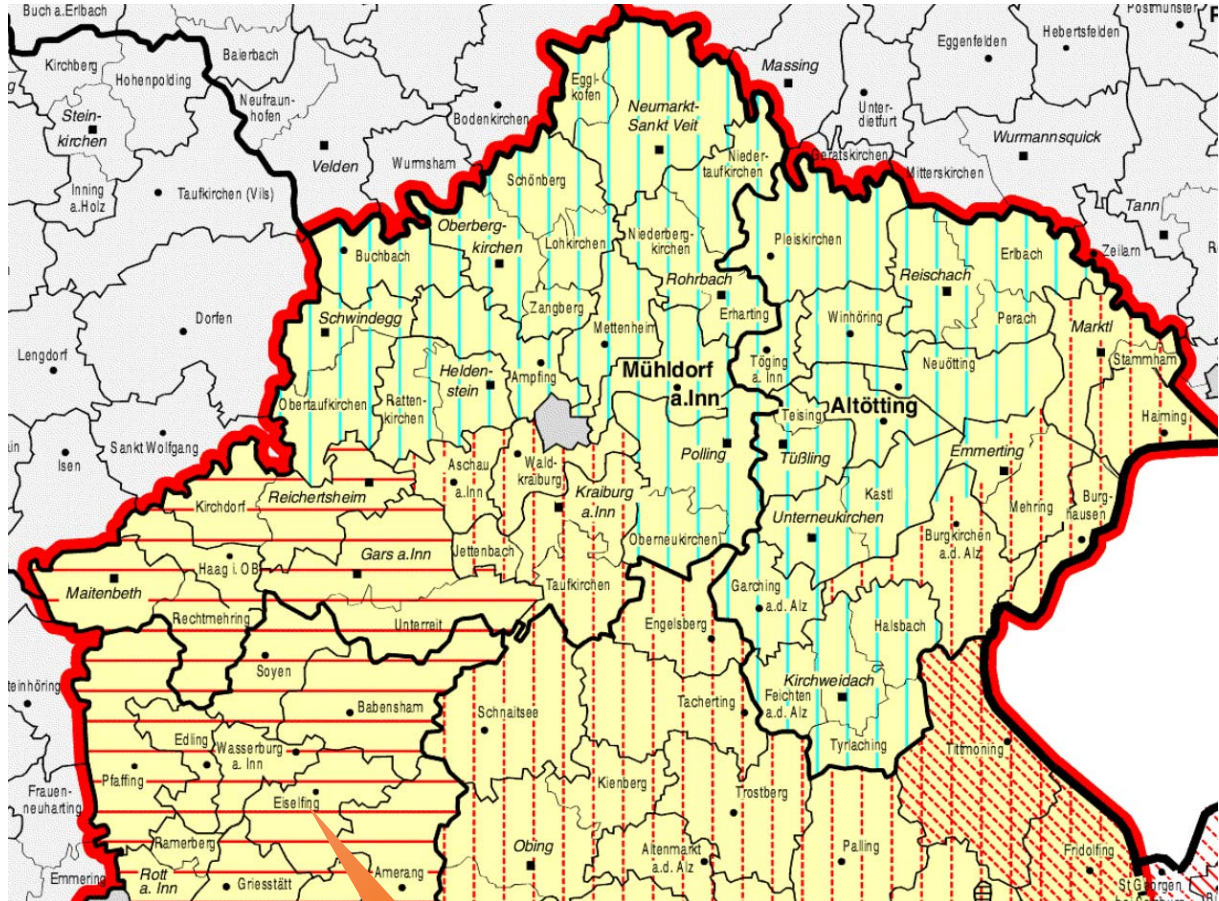
4 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

Die Gemeinde Eiselfing liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim. Sie gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern.

Die Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern zeigt, dass die Gemeinde Eiselfing von der gelb dargestellten "Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung" durchzogen wird.



In der Karte "Gebietskategorie" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern ist Eiselfing als "Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" ausgewiesen.



5 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von gewerblich nutzbaren Bauflächen, weil im Gemeindegebiet keine Flächen mehr zur Verfügung stehen und entsprechender Bedarf besteht. Unter anderem ist ein seit vielen Jahren in der Gemeinde ansässiger Holzindustriebetrieb an die Gemeinde herangetreten, der dringend Erweiterungsflächen für sein Unternehmen benötigt.

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

Durch die Aufstellung des Beb.-Planes wird eine langfristige, geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Der Beb.-Plan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie z.B. die Vermessung, Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

6 Erschließung, Topografie

Für die Erschließung des Areals wird die südlich gelegene bestehende Gemeindestraße (Fl.-Nr. 1141) auf eine Breite von 7,0 m ausgebaut, um die Erschließungsanforderungen für ein Gewerbegebiet zu erfüllen. Des Weiteren sind auf der Staatsstraße St 2092 zwei Linksabbiegespuren vorgesehen, um der Rückstaugefahr entgegenzuwirken. Alternativ könnte auch ein Kreisverkehr zur Ausführung kommen.

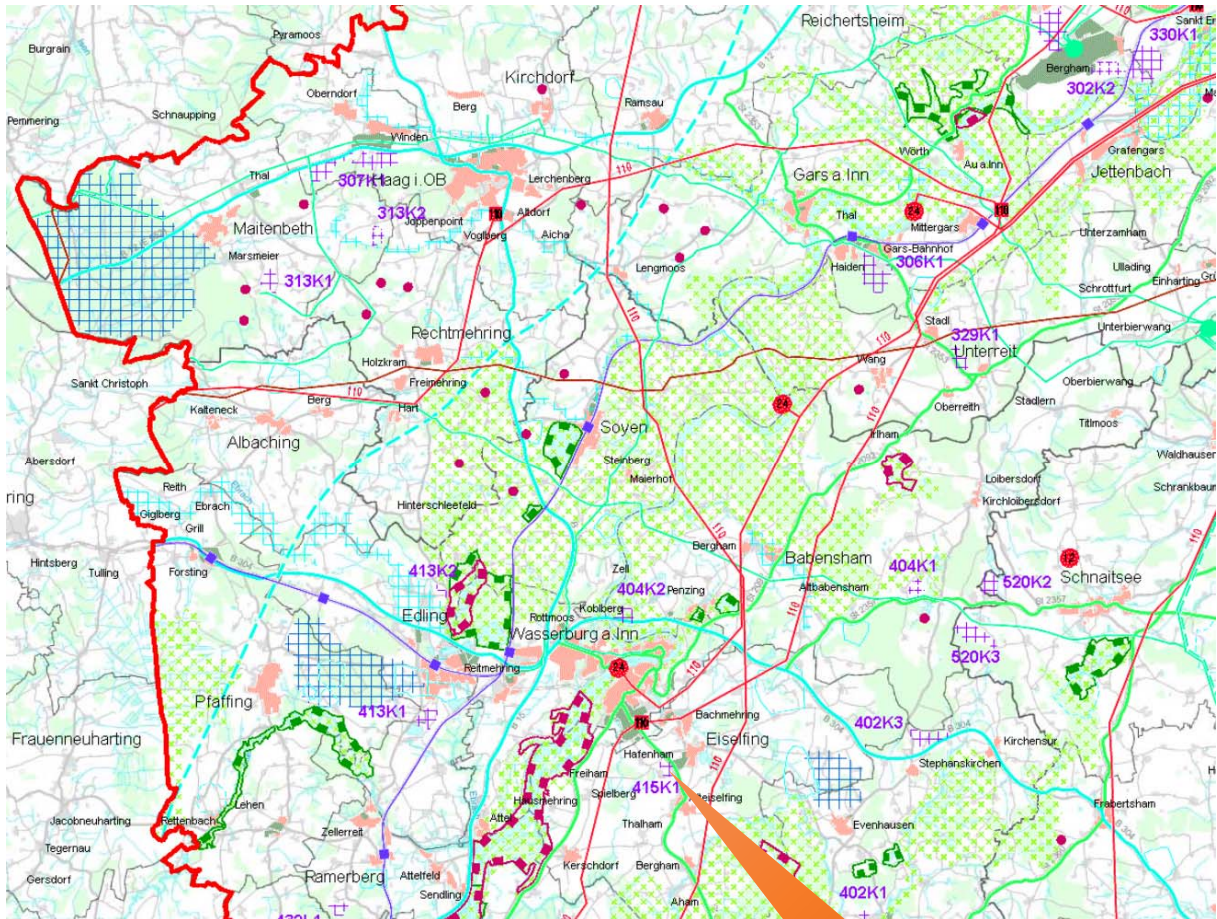
Ein straßentechnischer Detailplan wird vor Baubeginn mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine öffentlichen Straßen vorgesehen, alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind als private Erschließungsflächen/-straßen geplant.

Für das Planungsgebiet wurde ein Höhenaufmaß erstellt, das in Form von Höhenlinien in den Plan mit aufgenommen wurde. Das Gelände fällt in Richtung Norden auf eine Strecke von ca. 235 m um 2 m. Es kann also als nahezu eben bezeichnet werden.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der Karte "Siedlung und Versorgung" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern ist im Bereich des Umgriffs des Beb.-Planes "Gewerbegebiet Hafensham" die Vorrangfläche Kies 415K1 eingetragen.



Im Rahmen der unter Ziffer 8 dieser Begründung aufgezeigten Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass sich auf dem östlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 1170 Kies befindet, im westlichen Teilbereich des Grundstücks hingegen wurde der Kies bereits größtenteils abgebaut und das Gelände wieder verfüllt. Lt. Gutachten wird daher eine weitere Kiesgewinnung als nicht mehr sinnvoll angesehen.

§ 9 Abs. 2 BauGB bietet die Möglichkeit, eine befristete Nutzung als Zwischennutzung - und die konkret absehbare und geplante Folgenutzung festzusetzen.

Das künftige Baugebiet wird daher in Bauabschnitt 1 (westlicher Teil) und Bauabschnitt 2 (östlicher Teil) gegliedert.

Bauabschnitt 1 wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Fläche kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut werden.

Für den Bauabschnitt 2 wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB als Zwischenutzung Kiesabbau festgesetzt und als Folgenutzung, nach erfolgtem Kiesabbau, ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Der Abgrabungsantrag zur Kiesgewinnung wurde am 14.10.2014 eingereicht und am 08.01.2015 durch das Landratsamt genehmigt. Die Erlaubnis zum Kiesabbau ist bis zum 31.12.2019 befristet. Mit dem Kiesabbau wurde mittlerweile begonnen.

Um die Einhaltung der Festsetzungen für den Kiesabbau sowie die Folgenutzung als Gewerbegebiet vertraglich abzusichern, wird die Gemeinde Eiselfing mit dem Grundstückseigentümer bzw. mit dem Bauwerber einen Städtebaulichen Vertrag abschließen. Der Vertrag dient auch als Absicherung im Falle der Insolvenz oder der Rechtsnachfolge.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die festgesetzten Wandhöhen bestimmt. Die Festsetzung der Wandhöhe ist auch aus städtebaulicher Sicht wichtig, um eine notwendige Höhenbegrenzung für die Gebäude festzusetzen.

Die für das Gewerbegebiet festgesetzten Faktoren für die GRZ (0,8) und GFZ (1,2) werden als angemessen und gebietsverträglich betrachtet. Im Hinblick auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verbleibt ein angemessener Freiraum, der nicht versiegelt wird.

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, so dass auch insoweit die Grundwasserneubildung und eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht wünschenswerte Vermeidung des Oberflächenabflusses gewährleistet werden kann.

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

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

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

8 Boden- und Grundwassersituation

Durch das Ing.-Büro Crystal Geotechnik wurde eine Untergrunderkennung durchgeführt. Mittels Baggerschürfen wurden im westlichen Teil des künftigen Baugebietes Auffüllungen einer rückverfüllten Kiesgrube festgestellt. In allen weiteren Schürfen im östlichen Teil des Baufeldes wurden unter einer Oberbodenlage und einer Schicht aus verwittertem Rotlagematerial anstehende Moränenkiese erkundet.

Die Erkenntnisse der Untergrunderkennung sind in der geotechnischen Stellungnahme K13806 vom 08.11.2013 zusammengefasst.

Die Grundwasserverhältnisse wurden nicht untersucht.

9 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hafendam" wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4464/B1/hu vom 12.12.2013 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der ringsum benachbarten Gebäude im Wohngebiet, Außenbereich, Mischgebiet und Gewerbegebiet die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe sichergestellt. Mit Ausnahme reiner Lagerhallen werden alle geplanten Neubauten an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt voraussichtlich über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der südlich des Areals liegenden Gemeindestraße (Fl.-Nr. 1141).

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die e-on Bayern AG. Die Erschließung wird vermutlich über eine neue Trafostation erfolgen.

10.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Gewerbe- und Hausmüll ist durch dafür zugelassene Unternehmen (z.B. Fa. Zosseder, Spielberg/Eiselfing) gesichert.

11 Städtebauliche Daten (zur Information)

Größe Geltungsbereich	ca. 63.800 m ²
Grundstücksgröße Flur-Nr. 1770	ca. 55.900 m ²
Baufenstergröße	ca. 43.500 m ²
Erschließungsstraße einschl. Teilfläche Staatsstraße St 2092	ca. 7.300 m ²
Private Zufahrten	ca. 300 m ²
Private Grünflächen einschl. Fläche für Rückhalt und Versickerung	ca. 9.100 m ²
Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 900 m ²

Anhang



Orthofoto

Aufgestellt: Gemeinde Eiselfing

**Planung und
Begründung:** Jocher & Stechl
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Marienplatz 25
83512 Wasserburg a. Inn

Grünordnung: Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Berggasse 2 / Ecke Ledererzeile
83512 Wasserburg a. Inn

Gemeinde Eiselfing

Georg Reinthaler
1. Bürgermeister