

## **Bebauungsplan der Gemeinde Eiselfing „Gewerbegebiet Hafenham“**

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

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

- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Rosenheim, At. IV/R Bauleitplanung
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz
- Staatliches Bauamt Rosenheim
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege
- Zweckverband zur Wasserversorgung Schonstett
- Handwerkskammer f. München und Oberbayern
- Deutsche Telekom
- IHK München und Oberbayern
- Amt f. Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Rosenheim
- Bayernwerk Netzcenter Ampfing
- Regionaler Planungsverband

#### Bedenken Anregungen Hinweise:

Bzgl. der Darstellung des Gebietes als Vorranggebiet 415K1 für Kies und Sand  
Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Prüfung GE oder Industriegebiet. Prüfung  
Niederschlagswasserbehandlung und Ausgleichsflächenfestsetzung sowie Überprüfung der  
Festsetzungen und Zeichnerischen Darstellungen. Abhandlung naturschutzrechtliche  
Eingriffsregelung und Schaffung Regenrückhaltung als Potentiellen Lebensraum für  
Laubfrosch. Verkehrsproblematik durch Ausweisung westlich der St 2092 und  
Verschärfung der der Situation im Bereich St 2092 / RO 37 / GV-Straße. Großflächiger  
Einzelhandel nicht erwünscht. Straßenentwässerung Berücksichtigung der einschlägigen  
Regelwerke. Hinweise auf Infrastrukturerfordernisse sowie denkmalschutzrechtlicher  
Bestimmungen. Hinweis auf Bodenqualität und daraus resultierender Prüfungsbedarf  
Alternativstandort GE.

#### Abwägung:

Teilung in zwei BA`s: BA 1 - Kies bereits abgebaut - sofort bebaubar BA 2 –  
Zwischennutzung Kiesabbau - Folgenutzung GE entsprechend BA1. GE-Ausweisung  
ausreichend da bzgl. Geräuschemissionen kein Unterschied GE – GI. Ausweisung von  
Ausgleichsflächen und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.  
Überarbeitung der zeichnerischen Darstellung. Einarbeitung des Ergebnisses des  
Schallschutzgutachtens. Regenrückhaltung mittels Teich und Berücksichtigung  
Laubfroschlebensraum. Umbau Verkehrsführung St 2092 / RO 37 / GV-Straße falls  
erforderlich. Großflächiger Einzelhandel nicht vorgesehen. Berücksichtigung der  
einschlägigen Vorgaben zur Regenwasserversickerung. Berücksichtigung der Hinweise  
Denkmalschutz und Infrastrukturerfordernisse. Überprüfung auf Alternativstandorte  
Ergebnislos.

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

- Zweckverband Wasserversorgung Schonstetter Gruppe
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Staatliches Bauamt
- Bayernwerk Netzcenter Ampfing
- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Rosenheim Abt. IV/R Bauleitplanung
- Handwerkskammer f. München und Oberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

### Bedenken Anregungen Hinweise:

Hinweis erschließungstechnische Grundstücksaufteilung und Mitteilung erhöhter Wasserbedarf. Erneuter Hinweis auf Bodenqualität und Standortprüfungsbedarf. Hinweise Anbauverbot St 2092, Sichtdreieck, Abstand Eingrünungsbepflanzungen, Werbeanlagenverbot, Erfordernis Linksabbiegespur, Kiesabbau – Reifenreinigung. Konflikt LEP Ziel 3.3 und Vorranggebiet 415K1 gem. Ziel BV 6.2.1 im RP 18. Erneuter Hinweis auf unerwünschten großflächigen Einzelhandel und irreführende Formulierung bzgl. festgesetzte Emissionskontingente. Hinweis gegen schalltechnisches Gutachten fachlich keine Bedenken. Wasserwirtschaftliche Hinweis auf Umgang mit Aushub- und Verfüllmaterial im Zusammenhang mit Wasser- Abfallrecht und Bodenschutz. Bedenken bzgl. der Wirkung der Einfriedung auf Landschaftsbild. Hinweise und Empfehlungen bzgl. Grünordnung / Eingriffsregelung / Ökokonto auf fachliche Ergänzungen / redaktionelle Änderungen.

### Abwägung:

Andere Aufteilung der Grundstücke wg. Lage nicht möglich. Erhöhter Wasserverbraucher wird ggf. mitgeteilt. Prüfung Standortalternativen ohne anderes Ergebnis. Hinweise bzgl. Anbauverbot St 2092, Sichtdreieck, Abstand Eingrünungsbepflanzung Werbeanlagenverbot, Erfordernis Linksabbiegespur, Kiesabbau – Reifenreinigung, werden in Planung berücksichtigt. Erfordernisse der Raumplanung werden eingehalten hilfsweise mit Genehmigung des FNP's, Baugrunduntersuchungen stellen sicher, dass nur Wiederverfüllte Abbaugelände bebaut werden bzw. Festsetzung Vorrang Kiesabbau Folgenutzung Bebaubarkeit. Der zeitliche Zusammenhang ist gewahrt aufgrund der Tatsache, dass der Abgrabungsantrag bereits eingereicht wurde, der Kiesabbau also unmittelbar bevorsteht. Die Entstehung einer Siedlungslücke ist aufgrund der Lage Baufensters unmittelbar im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet östlich St 2092 nicht nachvollziehbar. Erschließung Kiesabbau und Bebauung fließen ineinander über. Die Auffassung der Regierung von Oberbayern und des Landratsamtes Rosenheim, Bauleitplanung, wird nicht geteilt. Großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen da nur in Sondergebieten möglich. Formulierungen bzgl. festgesetzter Emissionskontingente bleiben da diese bewusst gewählt und zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an umliegenden maßgebenden Immissionsorten erforderlich sind. Die Empfehlung des WWA's werden den betroffenen Firmen mitgeteilt. Eine 2,5m hohe Einfriedung ist aus Sicherheitsgründen für einen Gewerbebetrieb unerlässlich und wird innerhalb des Grundstückes (1m) eingebaut. Die weiteren Hinweise und ,Formulierungsvorschläge werden umgesetzt.