

GEMEINDE EISELFING



BEBAUUNGSPLAN "HAFENHAM-NORD"

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

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

GRÜNORDNUNG

landschaftsarchitektur
niederlöhner

Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
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

08.12.2020

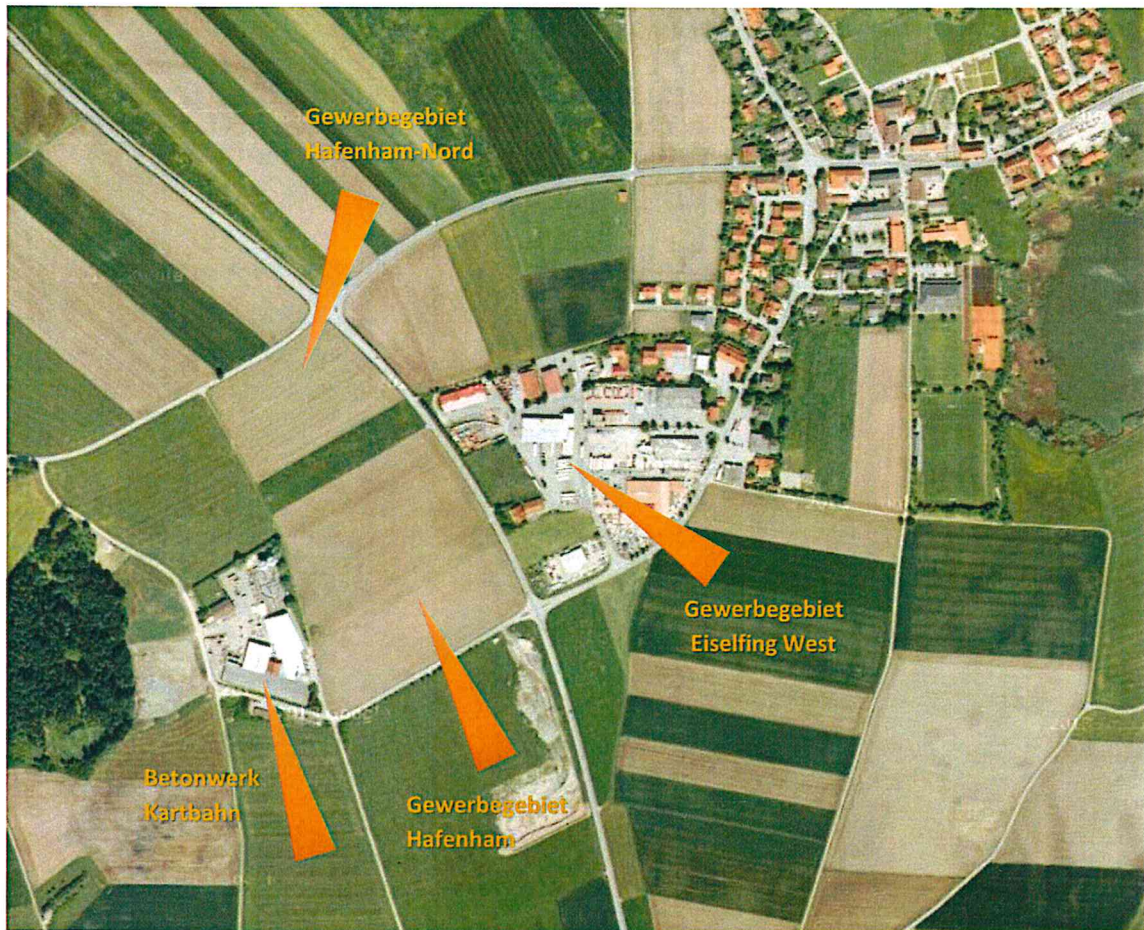
Inhalt

TEIL A BEGRÜNDUNG

- 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



3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Gelände als Vorrangfläche Kiesabbau ausgewiesen. Für den Abbau läuft parallel der Antrag auf Genehmigung zum Abbau des Kieses und Verfüllung. 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.

Durch die Aufstellung des Beb.-Plans 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 nördlich gelegene bestehende Gemeindestraße (Fl.-Nr. 1142) auf eine Breite von 7,5 m ausgebaut, um die Erschließungsanforderungen für ein Gewerbegebiet zu erfüllen. Des Weiteren sind auf der Staatsstraße St 2092 eine Abbiegespur und eine Beschleunigungsspur vorgesehen, um der Rückstaugefahr entgegenzuwirken.

Ein straßentechnischer Detailplan wird vor Baubeginn mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

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 einer Strecke von ca. 220 m um 3 m.

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 "Hafenham- Nord" die Vorrangfläche Kies 415K1 eingetragen.

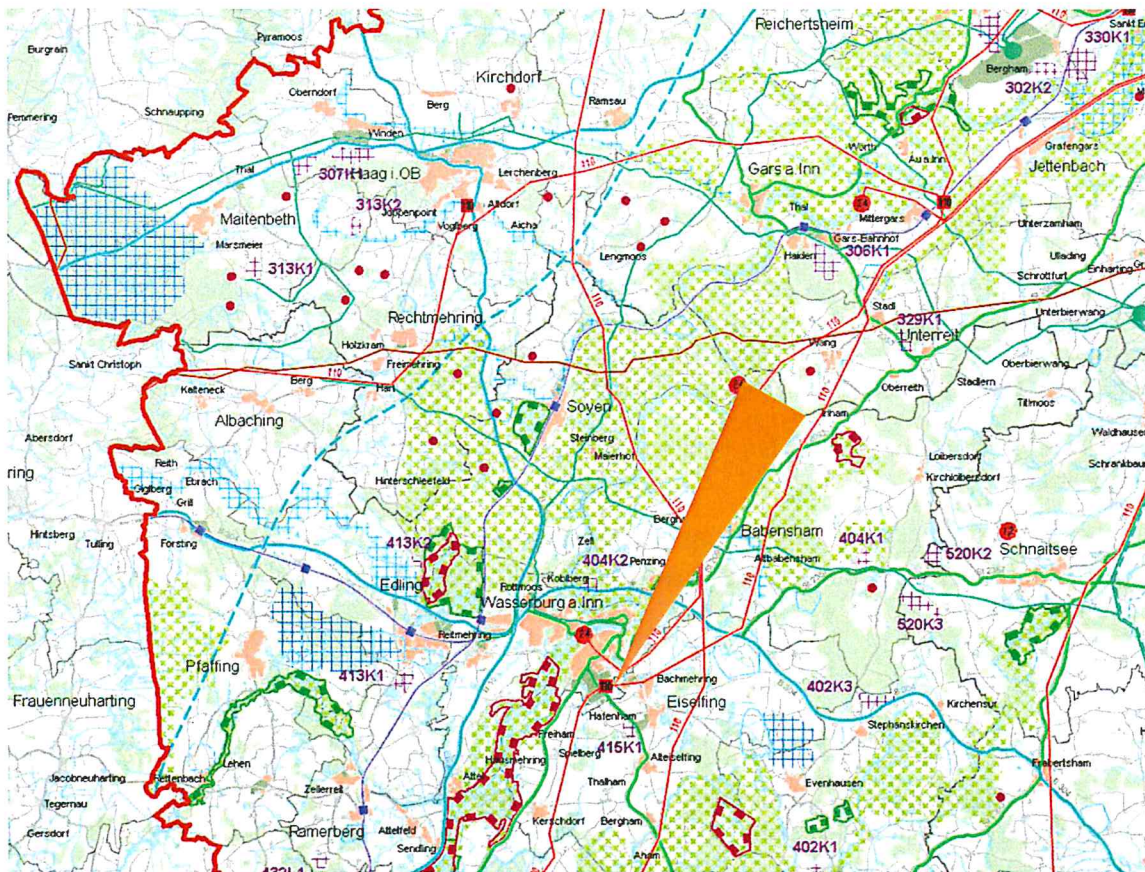
Um den Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumplanung in Einklang zu bringen, ist sicherzustellen, dass ein vollständiger Kiesabbau vor einer gewerblichen Nutzung erfolgt.

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

Der Kiesabbau wurde am 22.03.2017 beim Landratsamt Rosenheim beantragt. Aufgrund notwendiger Klärungen mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt im Bereich der Nachbargrube (Fa. Huber & Sohn) wurde das Verfahren bis Mai 2019 ruhend gestellt. Mittlerweile wurde das Genehmigungsverfahren wieder aufgenommen. Es ist aktuell davon auszugehen, dass der Kiesabbau noch im Jahr 2019 genehmigt wird.

In weiterer Folge wird der Kies im Jahr 2020 vollständig abgebaut und der Kiesabbau damit abgeschlossen sein.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018 sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden.



Um der Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken, und dem LEP-Ziel nachzukommen, wird festgesetzt, dass Einzelhandel jeglicher Art unzulässig ist.

Vergnügungsstätten sind aufgrund der geplanten Nutzung ohnedies nicht vorgesehen, so werden diese auf Wunsch der Gemeinde ebenfalls nicht zugelassen.

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

Um die Einhaltung der Festsetzungen als Gewerbegebiet vertraglich abzusichern, hat die Gemeinde Eiselring mit dem Grundstückseigentümer bzw. mit dem Bauwerber einen Städtebaulichen Vertrag bereits abgeschlossen. 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.

8 Boden- und Grundwassersituation

Die Bodenbeschaffenheit wird im Zuge der Verfüllung des vorangehenden Kiesabbaus so hergestellt, dass die Errichtung eines Gewerbegebiets ermöglicht wird. Die Grundwasserverhältnisse wurden nicht untersucht.

9 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hafenham Nord" der Gemeinde Eiselfing wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5282/B1/hu vom 25.05.2018 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

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 die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt. Eine interne Gliederung war nicht erforderlich, da sich in unmittelbarer Umgebung mit dem Gewerbegebiet "Eiselfing West I" auch ein Gewerbegebiet befindet, in dem keine Geräuschemissionskontingente festgesetzt sind.

Die Emissionskontingentierung war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der ringsum benachbarten Gebäude im Wohngebiet, Außenbereich und Mischgebiet 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.

Da die Geräuschemissionskontingente im Wesentlichen nur für die Schallausbreitung in Richtung Osten, Süden und Westen eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Anlagen die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise nicht in diese Richtungen zu orientieren.

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

Baulicher Schallschutz

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung durch die nordöstlich verlaufende Staatsstraße St 2092 Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplans nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplans 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 über einen zu erstellenden Schmutzwasserkanal.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk AG.

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. 36.100 m ²
Grundstücksgröße Flur-Nr. 1769 u. 1769/1	ca. 30.100 m ²
Baufenstergröße	ca. 22.100 m ²
Erschließungsstraße einschl. Teilfläche Staatsstraße St 2092	ca. 6.000 m ²
Private Zufahrten	ca. 3.000 m ²
Private Grünflächen einschl. Fläche für Rückhalt und Versickerung	ca. 5.000 m ²

Aufgestellt: Gemeinde Eiselfing

Planung und Begründung: Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Grünordnung: Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Gemeinde Eiselfing, den **14. Jan. 2021**



Georg Reinthaler
1. Bürgermeister

Anhang Orthofoto

