BEGRÜNDUNG

ZUR 20. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

GEMEINDE EISELFING

BEREICH AHAM

PLANVERFASSER

STEPHAN JOCHER.
Architekten · Stadtplaner · Generalplaner

Stephan Jocher
Architekten 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

Vorentwurf 24.09.2024
Entwurf 29.04.2025

Inhalt

1 Planrechtliche Voraussetzungen

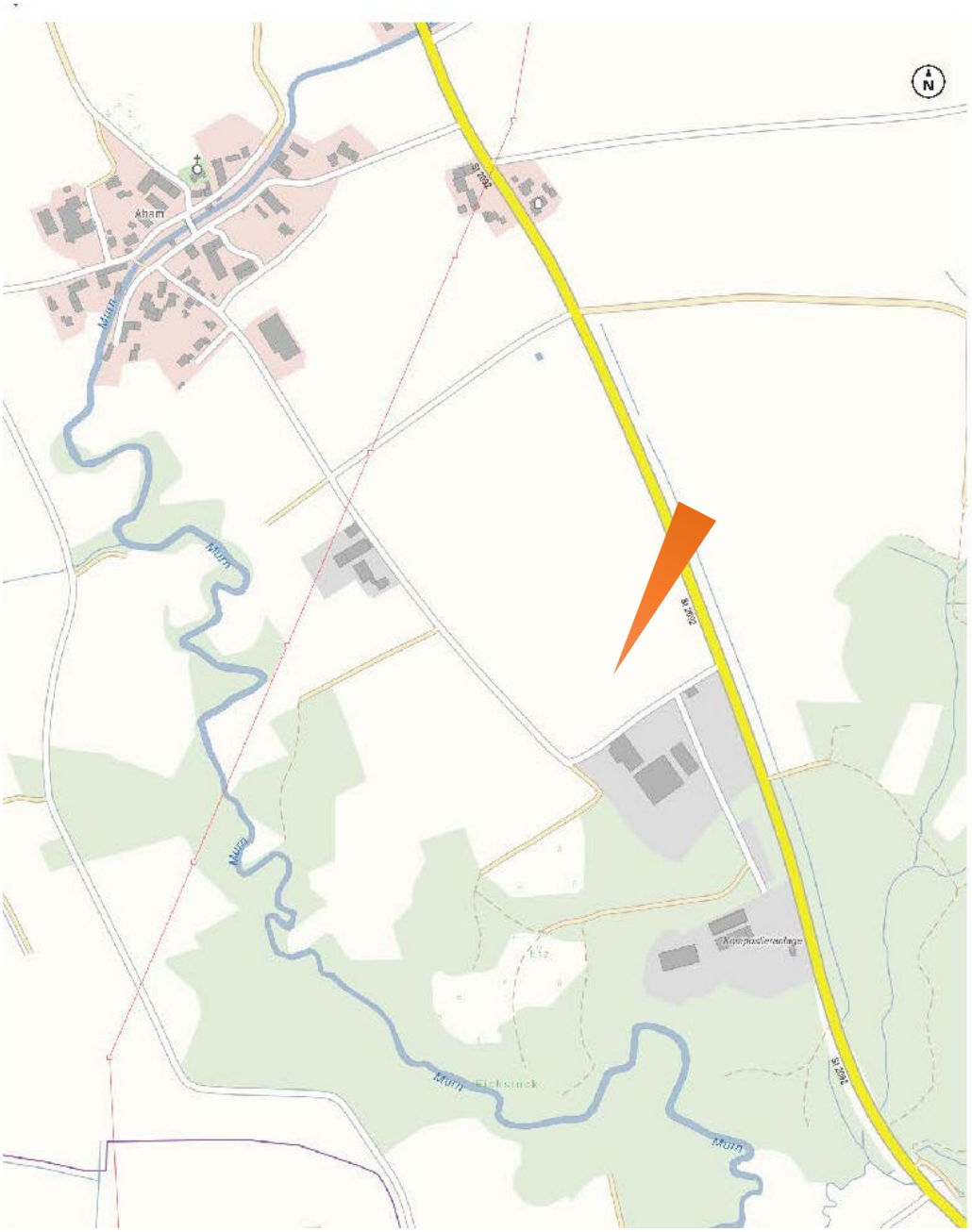
2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

3 Bestandsdaten

4 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

5 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

Anhang Orthofotos, Bilder



Lage regional

Quelle: Bayernatlas

1 Planrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Wasserburg a. Inn und die Gemeinden Edling, Eiselfing und Soyen besitzen einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten gemeinsamen Flächennutzungsplan mit detailliertem Landschaftsplan, der vom Landratsamt Rosenheim genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher 19 mal geändert.

Nachdem in der Zwischenzeit in der Gemeinde Eiselfing / Bereich Aham weitere Flächenänderungen / Flächenausweisungen notwendig werden, muss der Flächennutzungsplan zum 20. Mal geändert werden.

2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

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

Karte 1 Raumstruktur — **Regionalplan Region Südostoberbayern**

Anlage zur Sechsten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Südostoberbayern

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Altötting, den 5 Mai 2020
Landrat
Verbandsvorsitzender

Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum
  Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

- Oberzentrum
  Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Mittelzentrum
  Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Verdichtungsraum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
- Alpenraum gemäß Alpenplan,
  LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3
  Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.
- Grenze der Region

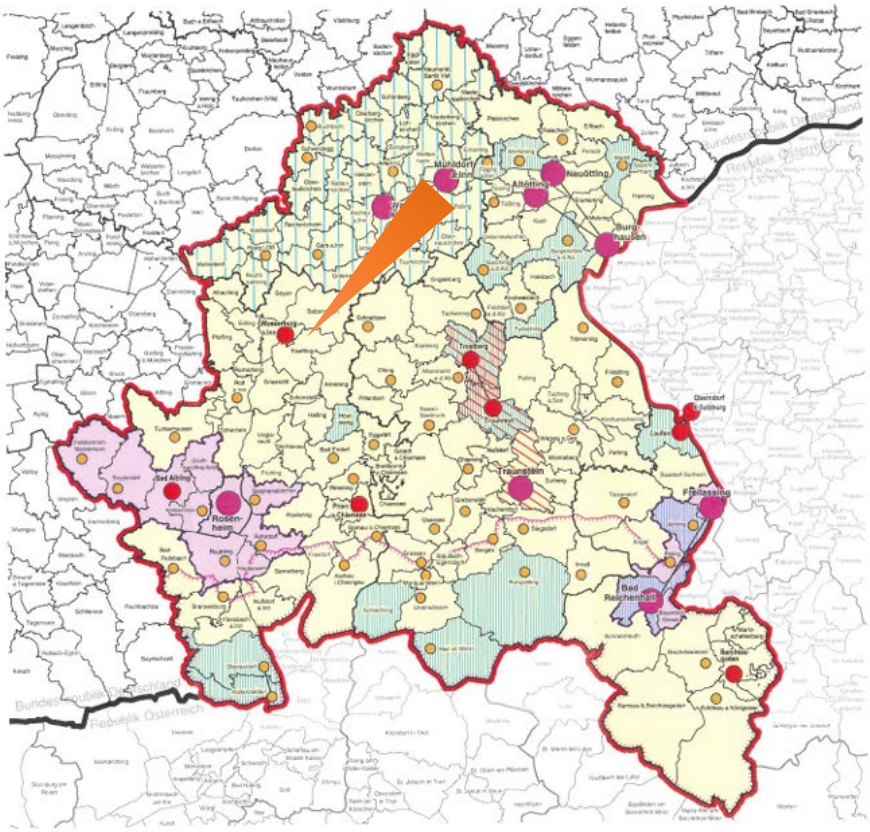
Zusätzliche Darstellungen

- Staatsgrenze
- Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
- Gemeindegrenzen
- Zusammengehörige Gebietsteile

Maßstab 1 : 500 000

Bearbeiter: Regionsbeauftragte für die Region Südostoberbayern
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.



Die Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbands zeigt, dass Eiselfing / Aham nah der Stadt Wasserburg (Mittelzentrum gemäß LEP) im allgemeinen ländlichen Raum liegt.

Nahbereiche der Zentralen Orte | **Regionalplan Region Südostoberbayern**

Begründungskarte zu Kapitel A III 1.1

Datum: 5 Mai 2020

Anlage zur Begründung

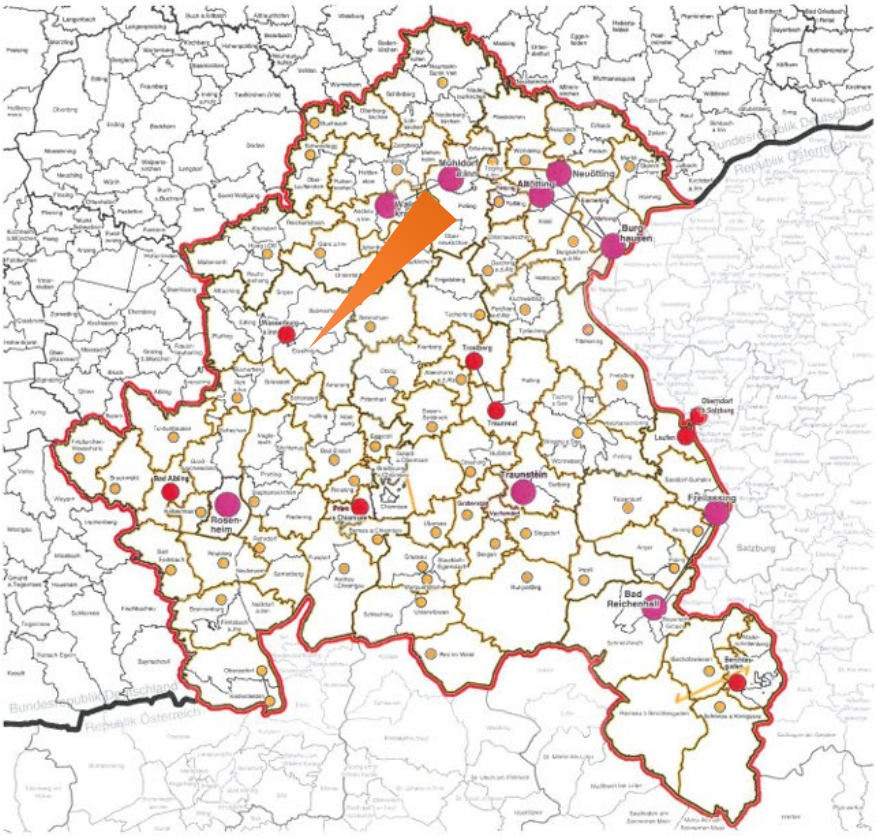
- Grundzentrum gemäß Regionalplan Region Südostoberbayern
  Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern[1]
  Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Oberzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern[1]
  Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Grenzen der Nahbereiche
- Zusammengehöriger Nahbereich
- Grenze der Region
- Staatsgrenze
- Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
- Gemeindegrenzen
- Zusammengehörige Gebietsteile

[1] Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018

Maßstab 1 : 500 000

Bearbeiter: Regionsbeauftragte für die Region Südostoberbayern
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.



3 Bestandsdaten:

Der ca. 600 m südlich von Aham gelegene Betriebsstandort des „Rosenheimer Erdenwerks“ umfasst im Bestand eine Fläche von ca. 4,5 ha und ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eiselfing als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energiepark Aham“ dargestellt.

Das Areal liegt westlich der Staatsstraße ST 2022. Die Entfernung zum Mittelzentrum Wasserburg a. Inn in nördliche Richtung beträgt ca. 6,5 km, zu Eiselfing 4,5 km.

Das Landschaftsbild ist geprägt von vorhandenen Grünstrukturen (Eingrünung des Betriebsgeländes) und im Umland von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen und Wald.

Südlich des Betriebsstandorts befindet sich die Landkreiskompostieranlage. Da im Erdenwerk auch Abfälle der Kompostieranlage verwendet werden, besteht eine direkte Wegeverbindung zwischen beiden Anlagen.

Nutzung der Bestandsfläche im SO „Energiepark Aham“:

- Grüngutverarbeitung zu gütegesichertem Grüngutkompost und anschließend zu torffreien Substraten, ca. 14.500 t
- Erzeugung von Strom und Wärme im Blockheizkraftwerk durch Biogas aus der Trockenfermentationsanlage (1/3 Eigennutzung, 2/3 Einspeisung)
- Nachkompostierung der Gärreste zu gütegesichertem Kompost, ca. 17.500 t
- Herstellung von Substraten für den Erwerbsgartenbau, den Garten- und Landschaftsbau sowie Hobby erden für Privatanwender
- Palettenlager für 7.000 Stellplätze

Entwässerung:
Das Niederschlagswasser von Dach-. Verkehrs- und Lagerflächen sowie das behandelte Hausabwasser (Büro) wird derzeit in das südliche Retentionsbecken eingeleitet. Dieses dient der Vorreinigung sowie zur Rückhaltung gemäß erforderlichem Rückhaltevolumen. Nach dem Filterkörper wird das Niederschlagswasser gedrosselt mit 46 l/s in den offenen Graben (Flurnummer 611/4 Gemarkung Aham) eingeleitet.

Denkmalschutz:
Im Bereich des Plangebiets und im nahen Umfeld sind keine Bodendenkmäler zu vermuten.

4 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

Das bestehende Sondergebiet „Energiepark Aham“ muss sich weiter entwickeln können.

Nutzung der Erweiterungsfläche im SO „Energiepark Aham“:

- Überdachte Grüngutkompostierung und Aufbereitung von Landschaftspflegematerial, ca. 30.000 t
- Eingehauste Bioabfallvergärung und Nachkompostierung, ca. 25.000 t
- Rindenmulch- und Rindenhumusproduktion, ca. 25.000 t
- Holzfaserproduktion, ca. 15.000 t
- Biomethanaufbereitung
- Erzeugung von CNG (Biogas)
- Vakuumverdampfung für flüssigen Gärrest, Oberflächenwasser
- Erzeugung von ASL (Flüssigdünger – Ammoniumsulfatlösung)
- Palettenlager für 17.500 Stellplätze
- Lagerhaltung für Produktionsmittel (Dünger, Verpackungsfolien, Leerpaletten etc.)

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eiselfing als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Maßgebliches Ziel der 20. Flächennutzungsplanänderung im Bereich SO „Energiepark Aham“ ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes.

Die Gemeinde kommt somit ihrer planungsrechtlichen Verpflichtung nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 5 ha.

Davon entfallen ca. 4,5 ha auf Sondergebietsfläche neu und ca. 0,5 ha Eingrünung neu

Die FNP-Änderung umfasst folgende Flurstücke: Fl.-Nr. 385 und 386 Tfl., Gemarkung Aham

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan sind die Änderungsflächen wie folgt ausgewiesen:

- ca. 5 ha Flächen für die Landwirtschaft

Erschließung:
Die Haupterschließung des Sondergebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt von der Staatsstraße St 2092 aus.

Entwässerung:
Die Entwässerung der neuen Fläche soll in den östlich angrenzenden Graben mit vorgeschalteter Drosselung eingeleitet werden. Ein Antrag wird gestellt. Die Retentionsbodenfilter und Rückhaltevolumen werden dazu berechnet und nach DWA-M 153, DWA A 138 und DWA A 117 bestimmt und ausgeführt.

Umweltschutz:
Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege sind im Umweltbericht vom Landschaftsarchitekturbüro Niederlöhner beschrieben und berücksichtigt.

Flächeneffizienz:
Gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1.1 G sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die große Erweiterungsfläche für Palettenlagerung ist notwendig, da durch mehr Lagerfläche die Stoßzeiten abgefangen und die Maschinen besser auslastet werden können. Derzeit müssen auch Lagerflächen extern angemietet werden. In den letzten Jahren waren das bis zu 15.000 Paletten die mit dem LKW ausgelagert werden mussten. Dies ist sowohl wirtschaftlich als auch umwelttechnisch eine unbefriedigende Lösung, zumal Lagerflächen auch in der Region nicht leicht zu bekommen sind.

Das Erdenwerk ist zudem ein saisonabhängiger Produktionsbetrieb. Substrate wie Blumen-, Pflanz- und Gartenerden werden zu 2/3 im Frühjahr benötigt und müssen auch dann ausgeliefert werden. Die größte Herausforderung ist es, das nötige Personal für diesen Zeitraum von 2-3 Monaten zur Verfügung zu stellen. Da Mitarbeiter schwierig zu bekommen sind und die Flexibilität für Früh-, Spät oder Wochenendschichten immer mehr schwindet, brauchen wir Lösungen um den Produktionsprozess auf eine Periode von ca. 5-6 Monaten umzustellen. Dazu ist die Errichtung eines neuen Lagerplatzes mit ca. 17.300 qm gedacht (Palettenlager für ca. 17.500 Paletten).

Das Produktionsvolumen ist derzeit 180.000 ENcbm, dies entspricht ca. 100.000 Paletten pro Jahr. In der Saison sind das ca. 67.000 Paletten, verteilt auf 12 Wochen (ca. 5.580 Paletten pro Woche) die produziert werden müssen, ohne Berücksichtigung der in der Saison bestehenden Schwerpunkte (Erstbestückung Lebensmittelhandel). Die Produktionskapazität liegt bei ca. 750 Paletten pro Tag. Durch ein Palettenlager mit ca. 17.500 Stellplätzen hätte man die Möglichkeit die Prozesse zu optimieren und besser zu strukturieren.

Ein Hochregallager ist ausfolgenden Punkten nicht umsetzbar:
Die wirtschaftlichen Möglichkeiten für ein Hochregallager, sind für das geplante Palettenlager nicht gegeben. Die Paletten sind nicht vergleichbar mit normaler Handelsware. Sie setzen sich teilweise bei der Lagerung auf eine Seite und werden schief, um dies zu vermeiden werden die Paletten im Block gelagert. Die unterschiedliche Setzung des Materials resultiert aus dem eingefüllten Produkt. Es handelt sich um ein Naturprodukt mit wechselhafter Konsistenz (feucht / trocken). Die Handhabung in 4 bis 8 m Höhe wäre zu gefährlich, da die Ware zum Kippen neigen kann. Eine Verkeilung kann nicht ausgeschlossen werden. Das Lagersystem in Block wie es derzeit gehandhabt wird hat sich bestens bewährt.

Erneuerbare Energien – Windkraft:
Gemäß Regionalplan 18 B V 7.2.5 Z dürfen Maßnahmen und Planungen im Umfeld von Vorranggebieten für Windkraftanlagen die vorgesehenen Nutzungen innerhalb von Vorranggebieten nicht erheblich einschränken.

Die geplanten Gebäude befinden sich ca. 200 m entfernt vom Vorranggebiet für Windkraftanlagen VRG 48 „Eiselfing, Schonstett“ (vgl. RP 18 B V 7.2.4.1 Z).

Eine an das Vorranggebiet heranrückende Bebauung könnte durch die immissionsschutzfachlichen Mindestabstände den Bau und Betrieb von Windkraftanlagen auf (Teil-) Flächen innerhalb des Vorranggebietes rechtlich verhindern. Aus Gründen des Rücksichtnahmegebots ist zu gewährleisten, dass Vorhaben und Planungen außerhalb von Vorranggebieten zu keinen erheblichen Einschränkungen der vorgesehenen Windkraftnutzung in den Vorranggebieten führen (vgl. Begründung zu RP 18 B V 7.2.5 Z).

Die Erweiterung des bestehenden SO „Energiepark Aham“ steht dem Vorranggebiet Windenergie östlich der Staatsstraße nicht entgegen.

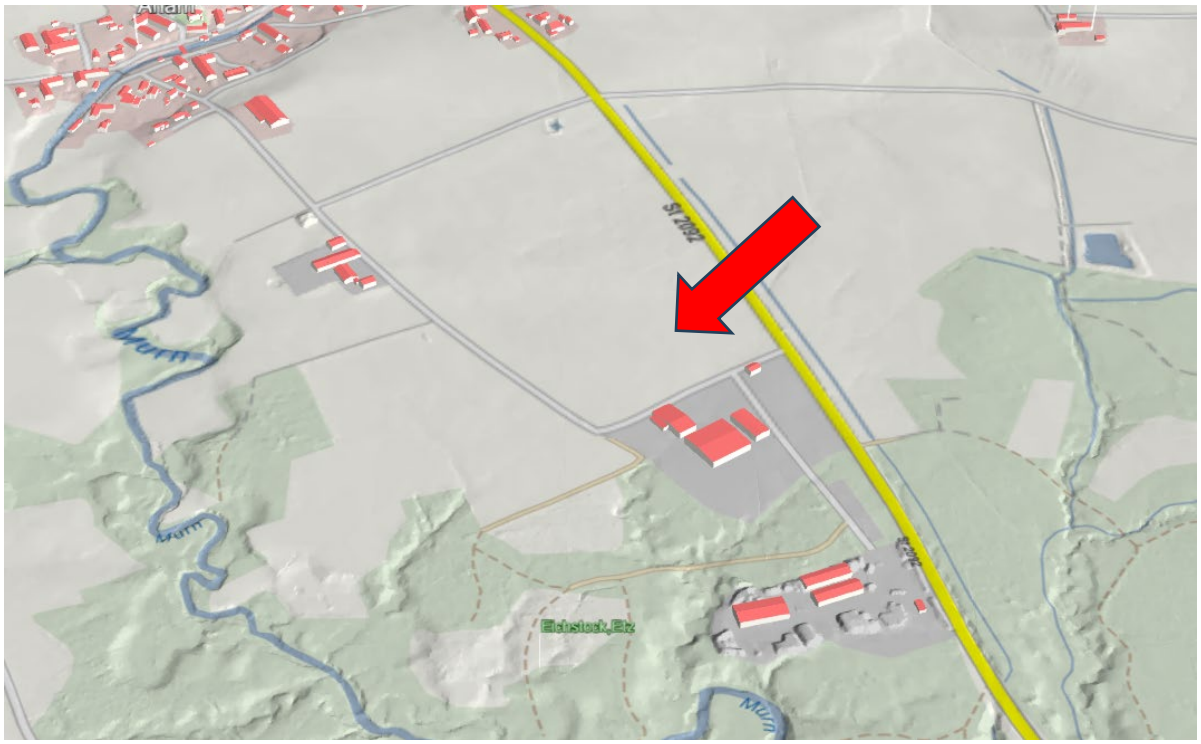
Zusammenfassung:
Im Vordergrund der Erweiterung des Sondergebietes stehen die Belange des bestehenden Gewerbebetriebes und dessen Entwicklungsmöglichkeiten, sowie das öffentliche Interesse einer nachhaltigen Energieversorgung der Bevölkerung und dem ressourcenschonenden Umgang mit anfallender Biomasse aus der Region.

Ausgefertigt

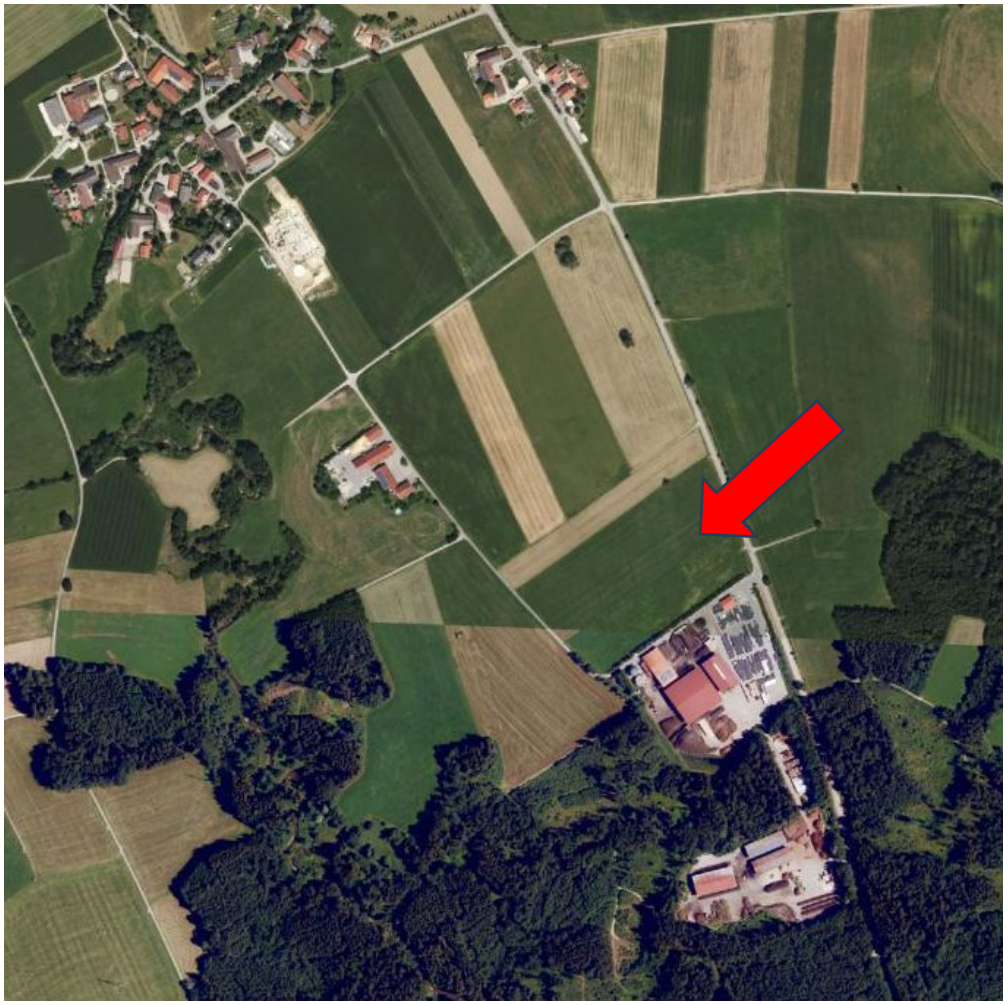
Gemeinde Eiselfing, _____

_____
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

Anhang



Luftbild bestehendes Sondergebiet mit Erweiterung (Pfeil), *Quelle: bayernatlas*



Luftbild 2024, Quelle: bayernatlas