

**Gemeinde Eiselfing
Landkreis Rosenheim**

**BEBAUUNGSPLAN „ Eiselfing - Hochfeld“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT**

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT – TEIL D

Planungsstand: Entwurf 06.12.2011

Planung: Dipl. Ing. Ludwig Lax Architekt
Hauptstr. 6, 83549 Eiselfing

Grünplanung: Dr. Schober GmbH
Obere Hauptstr. 45, 85354 Freising

D) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Grünflächen festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 1.2 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.3 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind für Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.4 Doppelhäuser sind in den ausgewiesenen Parzellen zulässig.
Bei der Errichtung eines Doppelhauses ist eine Grundstücksteilung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse
 - die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH).Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 2.2 GRZ
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und mit 0,40 im Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann um 50% überschritten werden mit baulichen Nebenanlagen sowie versiegelten Flächen für Zufahrten und Stellplätze.
- 2.3 GFZ
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,60 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und mit 0,80 im Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse = II
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ein Kniestock ist zusätzlich zu 2 Vollgeschossen nicht zulässig.
- 2.5 Wandhöhe
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OK EG-FF) bis Oberkante Dachhaut, an der traufseitigen Außenwand in der Mittelachse des Gebäudes gemessen.
Auf allen Parzellen beträgt die maximale Wandhöhe ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut 6,10 m.
Bei Garagen beträgt die maximale zulässige traufseitige Wandhöhe 3,00 m.

3. Bauweise

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.2 Abstandsflächenregelung
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) sind einzuhalten.
- 3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile ist im Sinne von Pkt. 3.2.2 in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
- 3.4 Für Erker, Balkone, Außentreppen und deren Überdachungen, Wintergärten und ähnliche untergeordnete Anbauten wird die Überschreitung der Baugrenze bis max. 1,50 m in der Tiefe und max. 1/3 der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5 m begrenzt. Sie sind nur zulässig, wenn sie eingeschossig sind und die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten.

4. Gestalterische Festsetzungen

gemäß Art. 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 4.1 Baukörper
Der Baukörper vom Typ Langhaus soll sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in den landschaftsgebundenen Baustil einordnen. Die Proportionen von 4 : 5 sind mindestens einzuhalten. Eindeutig quadratische Baukörper mit Zeltdach sind ebenfalls zugelassen.
- 4.2 Hauptgebäude müssen längsseitig ein Vordach von mindestens 0,80 m, giebelseitig ein Vordach von mindestens 1,00 m und. Nebengebäude allseitig ein Vordach von mindestens 0,40 m aufweisen.
- 4.3 Dachform / Neigung
Hauptgebäude:
gleichschenklige Satteldächer: Dachneigung 18° bis 28°
Zeltdächer: Dachneigung 13° bis 20°
Im Mischgebiet MI sind begrünte Flachdächer möglich.
Nebengebäude (Garage, Carport, untergeordnete Nebenanlagen):
Satteldach: Dachneigung 18° bis 28°
Pulldach: Dachneigung 6° bis 15°
Begrünte Flachdächer

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
Das Hauptdach des Hauptgebäudes darf zur Garage nicht abgeschleppt werden. Die Verbindung der Garage zum Wohnhaus ist zulässig, wenn das Dach unterhalb der Traufe des Wohnhauses ansetzt.

- 4.4 Dacheindeckung
Zulässig sind Ziegel oder Dachsteine in gedeckten Farben, für Pultdächer sind Metalleindeckungen möglich. Zusätzliche Festlegung für Metalleindeckung mit Kupfer oder Zink: Ab einer Fläche von 50 m² muss eine Reinigung des Dachflächenwassers gemäß ATV – DVWK - Merkblatt M 153 erfolgen.
Für Garagen, die teilweise ins Gelände gesetzt sind, sind Dachterrassen bzw. Dachbegrünungen zulässig, ebenso Dachbegrünungen bei Flachdächern im MI.
- 4.5 Dachaufbauten oder Anbauten
Dachgauben sind zulässig bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m.
Quergiebel sind nur zulässig auf einer Seite des Gebäudes und bei einer Dachneigung von mind. 26°. Quergiebel sind traufunterbrechende Dachaufbauten mit eigener Firstausbildung. Pro Gebäude ist jeweils nur ein Quergiebel zulässig mit einer Breite von maximal 1/3 der Gebäudelänge. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4.6 Fassadengestaltung
Als Material für die Fassaden sind Putzflächen und Holzverkleidungen zulässig. Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden und in hellen Tönen zu halten.
- 4.8 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden(OK EG-FF) wird im WA für jede Parzelle mit einer Sollhöhe festgelegt, die max. 30 cm überschritten werden darf.
Im MI gilt für straßenseitige Gebäude:
Oberkante Erdgeschoss OK EG - Fertiger Fussboden FF =
max. 30 cm über OK Fahrbahn in der Höhe – Mitte Grundstück.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 5.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind bis zu 1,5 m zulässig. Dies kann entweder eine Abgrabung zu den höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sein oder eine Aufschüttung zu der Wohngebietsstraße. Diese Geländeunterschiede können durch Mauern bis max. 1,5 m Höhe abgegrenzt werden.
- 5.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind im Bauantrag Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des natürlichen Geländeverlaufs vorzulegen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch abfließendes Oberflächenwasser ist auszuschließen.

6. Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Garagen / Carports sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen für Garagen festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 6.2 Stellplatzschlüssel
Pro Wohneinheit müssen auf den Grundstücken mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen und errichtet werden.
- 6.3 Die Garagenvorplätze zählen nicht als Stellplätze und dürfen nicht eingezäunt werden.
- 6.4 Die Stauräume vor den Garagen / Carports sind als mindestens 5,00 m tiefe Stellflächen von der öffentlichen Verkehrsfläche weg mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.
- 6.5 Offene Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten.
Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten.
Die Zufahrt muss über den gekennzeichneten Zufahrtsbereich erfolgen.
- 6.6 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe sowie Dachneigung und Dacheindeckung einander anzugleichen.
- 6.7 Garagen / Carports an Grundstücksgrenzen sind bei einseitiger Bebauung um 0,40 m von der Grenze abzurücken, um einen Dachüberstand zu ermöglichen
- 6.8 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer maximalen mittleren Wandhöhe von 3,00 m, einem maximalen umbauten Raum von 75 m³ und einem Grenzabstand von 3,00 m, nicht jedoch in den in der Grünordnung festgesetzten freizuhaltenden Flächen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Zulässig sind ungiftige Heckensträucher und Holzzäune sowie Maschendrahtzäune, wenn sie in Hecken eingebunden sind, Zaunhöhe maximal 1,00 m.
- 7.2 Mauern sind straßenseitig in Verbindung mit Gartentüre und Mülltonnenbox bis max. 1,10 m Höhe zulässig, bei notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen (siehe Pkt. 5.1) bis 1,5 m.
- 7.3 Einzäunungen müssen mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere einhalten, ausgenommen beim notwendigen Hangwasserschutz (siehe Hinweise Pkt. 1).
Notwendige Kabelverteilungen sind in die Einfriedungen zu integrieren.

8. Sichtdreiecke

An der Einmündung in die Kreisstraße sind in beiden Richtungen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 5 x 110 m festgesetzt. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind

Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.

9. Grünordnung

9.1 Allgemeines

- a) Die Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen durchzuführen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie zulässige Nebenanlagen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- b) Allgemein ist der vorkommende Gehölzbestand einschließlich eines Schutzradius von 1,5 m (Wurzelschutz) von jeglichen baulichen Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen zu schützen.
- c) Im Mischgebiet sind außerhalb der südlichen und östlichen Baugrenze keine Stell- und Lagerplätze zugelassen zum Schutz und Erhalt des Gehölzgürtels an der südlichen Baugebietsgrenze.
- d) Die gewerblichen und privaten Eingrünungen sind besonders zu den bestehenden Gehölzen von Nebengebäuden, Zufahrten, Lagerflächen und anderweitigen Nutzungen freizuhalten.
- e) Im Süden des Mischgebietes und Allgemeinen Wohngebietes ist der angrenzende Gehölzgürtel zu erhalten und zu sichern. Dabei ist auf der Grünfläche, die dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet vorgelagert ist, ein abgestufter Waldrand auszubilden und je nach Erfordernis mit heimischen Sträuchern und Kleinbäumen zu bepflanzen. Der abgestufte Waldrand soll etwaige Gefahren, wie umstürzende Bäume oder herabfallende Äste, von den Häusern und Bewohnern abwehren.
- f) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- g) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- h) Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen im Mischgebiet ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- i) Die Pflanzenauswahl ist nach standortheimischen Arten auszurichten (in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation).

9.2 Baumpflanzungen

- a) Im allgemeinen Wohngebiet ist pro Parzelle mindestens ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen. Dabei erfolgen auf den Parzellen 2, 3, 4, 5 und 9 des allgemeinen Wohngebiets die Baumpflanzungen auf dem im Norden vorgesehenen 5 m breiten Grünstreifen. Auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14 und 15 ist je ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zur Straße hin zu pflanzen. Auf Parzelle 11 ist ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zum Spielplatz hin zu pflanzen (siehe Gehölzliste Gliederungspunkt 5 b).
- b) Die Erschließungsstraße im Westen ist mit einer Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen mit Hainbuchen in einem Regelabstand von 12 – 14 m zu bepflanzen.
- c) An der Ostgrenze zum Naturlehrpfad Schwarzmoosbach ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und mit einzelnen zusätzlichen Bäumen und Sträuchern aufzuwerten.
- d) In der Grünfläche südlich des Misch- und Allgemeinen Wohngebiets ist der im Süden vorgesehene 4 m breite Pflanzstreifen als abgestufter Waldrand zu etablieren und gegebenenfalls mit heimischen Sträuchern und Kleinbäumen zu bepflanzen (siehe Gehölzliste Gliederungspunkt 5 b).
- e) Die Versorgungsstrasse im Nord-Westen, eine 20 kV-Freileitung, ist mit einem 12 m breiten Schutzstreifen zu beiden Seiten von Großbaumpflanzungen freizuhalten und mit standortgerechten Blühsträuchern und Kleinbäumen zu unterpflanzen.
- f) Der Spielplatz im Osten ist mit ungiftigen, für Kinder ungefährlichen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
- g) Die Grünfläche bei den öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Erschließungsstraße ist mit einem standortgerechtem mittelgroßen Baum zu bepflanzen.
- h) Die Pflanzung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.
- i) Für die Bepflanzung sind, mit Ausnahme von Obstgehölzen, nur folgende standortheimische Baum- und Straucharten zulässig:

Zulässige Baumarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzengröße/ Mindestpflanzgröße (Stammumfang) für als zu pflanzen festgesetzte Bäume
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Winter- Linde	<i>Tilia cordata</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang

Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Sal-Weide	Salix caprea	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Silber-Weide	Salix alba	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Buche	Fagus sylvatica	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Hainbuche	Carpinus betulus	Mittelgroßer Baum/ 18/20 cm Stammumfang
Stiel-Eiche	Quercus robur	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Rot-Eiche	Quercus rubra	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Vogelkirsche	Prunus avium	Mittelgroßer Baum/ 18/20 cm Stammumfang
Trauben-Kirsche	Prunus padus	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang

Zulässige Straucharten:

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzengröße
Gemeiner Liguster*	Ligustrum vulgare	Kleinstrauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Großstrauch
Pfaffenhütchen*	Euonymus europaeus	Großstrauch
Gewöhnlicher Schneeball*	Viburnum opulus	Kleinstrauch
Wolliger Schneeball*	Viburnum lantana	Kleinstrauch
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Großstrauch
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Großstrauch
Schlehe	Prunus spinosa	Kleinstrauch
Kornelkirsche	Cornus mas	Großstrauch
Roter Hartriegel*	Cornus sanguinea	Kleinstrauch
Hasel	Corylus avellana	Großstrauch
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris	Großstrauch
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima	Kleinstrauch
Hunds-Rose	Rosa canina	Kleinstrauch

* Achtung giftig – nicht auf Spielplätze pflanzen

j) Bei der Pflanzung von Obstgehölzen sind ausschließlich folgende Sorten zulässig:

Apfelsorten:	Birnensorten:	Pflanzengröße/ Mindestpflanzgröße (Stammumfang) für als zu pflanzen festgesetzte Bäume
--------------	---------------	--

Borowinka *	Clapps Liebling	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Coulonrenette*	Croazbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Gelber Edelapfel*	Frauenbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Gewürzluiken*	Gänskragen*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Jakob Fischer	Gellerts Butterbirne	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Krügers Dickstiel*	Gute Luise	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Rote Sternrenette	Herrenbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Schöner von Bath	Trißlbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Taubenapfel*		Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Weißer Taffetapfel		Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang

* Regionaltypische Sorten des Landkreises Rosenheim

9.3 Grünflächen

- Innerhalb der Grundstückspartellen im Norden des allgemeinen Wohngebiets ist ein 5 m breiter Grünstreifen von Bebauung und Nebengebäuden freizuhalten.
- Nördlich des 4 m breiten Pflanzstreifens im Bereich des Mischgebiets im Süden ist ein 3 m breiter Pflegestreifen von Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
- Die Wiesenfahrt im Süden ist von Bebauung und Gehölzpflanzungen freizuhalten.
- Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsgräben und -mulden sind mit blütenreichen Magerwiesen bzw. mit mageren Kraut-Gras-Säumen anzulegen.

9.4 Ausgleichsflächen

- Die im Plan festgesetzten Ausgleichsflächen sind Teilflächen der Flurstücke 28/1, 110, 111, 112, 113 und 156. Sie gehören zur Gemeinde Eiselfing mit der Gemarkung Bachmehring.
- Die Ausgleichsflächen sind vorwiegend als Mager- oder Feuchtwiesen zu entwickeln mit vereinzelt Gehölzpflanzungen.
- Die Gehölzgruppen innerhalb der Ausgleichsflächen, auf den Flurstücken 112 und 113, sind zu erhalten. Eine Holznutzung erfolgt nicht. Es ist lediglich die Pflege zulässig, die für die Verkehrssicherung erforderlich ist.

- d) Auf dem Flurstück 28/1 ist ein Gehölzgürtel im oberen Teil des Areals, zwischen Gehölzlehrpfad im Osten und der waldartigen Situation im Süden, zu erhalten. Der Rest der Fläche soll entbuscht und zur blütenreichen Magerwiese ausgebildet werden.
- e) Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 156 südöstlich von Eiselfing in direkter Nähe zum Schwarzmoosbach ist direkt an den Schwarzmoosbach zu verlegen und der vorhandene Feldweg an die nördliche Grenze der Ausgleichsfläche zu versetzen. Eine blütenreiche Feuchtwiese soll entstehen. Ablagerungen auf dem Areal, in der Nähe zum Schwarzmoosbach sind im Zuge der Herstellungsmaßnahmen zu beseitigen. Entlang des östlich gelegenen Waldes soll ein blütenreicher Waldsaum mit Hochstauden und standortgerechten Sträuchern entstehen.

10. Hinweise

- 10.1 Zu den höher gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Abgrenzung gegen Hangwasser notwendig. Dies geschieht über einen durchlaufenden Granitleistenstein mit einem bergseitigen Überstand von 20 cm an der Grundstücksgrenze und einer 50 cm breiten Geländemulde (Erschließungsmaßnahme der Gemeinde).
- 10.2 Regenwassernutzung und –Entsorgung
 Beim Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ist das Ableitungsvolumen-Grundstück zu drosseln. Hierfür sind geeignete Drosseln vor dem Anschluss an den öffentlichen Kanal (in etwa an der Grundstücksgrenze) einzuhalten. Die Drosseln sind so einzubauen, dass sie von der Gemeinde kontrolliert werden können. Die sich daraus ergebenden Rückhaltevolumina sind durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Zisternen mit definiertem zusätzlichem Rückhaltevolumen bereitzustellen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Niederschlagswasser an der Oberfläche in andere Grundstücke oder die Straße abläuft. Gegebenenfalls sind z.B. Kastenrinnen an der Garagenzufahrt einzubauen und an die Grundstücksentwässerung anzuschließen. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist für ein 10-jähriges Regenereignis auf Grundlage der einzelnen Regendauern zu bestimmen. Pro m² undurchlässige Fläche ist ein Drosselabfluß von 0.01 l/s zulässig. Die Berechnung der undurchlässigen Fläche ist nach Merkblatt DWA M153 als differenzierte Flächenermittlung durchzuführen. Pflasterflächen um das Haus, Terrassen und Grünflächen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Abflussbelastung B nach Merkblatt DWAM153 darf max. 18 Pkt. betragen. Ergeben sich höhere Belastungen, sind diese auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Sedimentationsanlagen auf das erlaubte Maß zu reduzieren. Werden Sickeranlagen gebaut, kann auf der Grundlage des Bodengutachtens mit einem k-Wert von 5E-6m/s gerechnet werden. Die Berechnung der sich aus vorigem Absatz ergebenden Drosselleistung sowie desnotwendigen Rückstauvolumens sind bei der Einreichung der Entwässerungspläne gemäß der jeweils gültigen Entwässerungssatzung nachzuweisen. Bei Wohnbaugrundstücken kann auf diesen Nachweis verzichtet werden, wenn die von der Gemeinde Eiselfing individuell für jedes Wohnbaugrundstück erarbeitenden Anforderungen eingehalten werden, die auf einer max. erlaubten Versiegelung beruhen.
- 10.3 Sämtliche Hausanschlüsse, Strom- und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verkabeln. Die Kabelverteilerschränke sind so in den Privatgrundstücken zu errichten und zu integrieren, dass sie von außen zugänglich sind.
- 10.4 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des „Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe“ anzuschließen.

10.5 Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasseranlage Eising angeschlossen.

10.6 Grundwasser

Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig. Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Die Ausbildung von wasserdichten Kellern wird empfohlen.

10.7 Mit dem Bauantrag sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.

10.8 Brand- und Katastrophenschutz

Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zufahrten, Zugänge und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 5, 12 und 31 BayBO entsprechen.

10.9 Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

10.10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

10.11 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntgemacht werden.

10.12 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

10.13 Der Bebauungsplan besteht aus

- Planteil mit Zeichnerischen Festsetzungen
- Teil A) Festsetzungen durch Planzeichen
- Teil B) Zeichenerklärung für die Hinweise
- Teil C) Verfahrensvermerke und
- Teil D) Festsetzungen durch Text.

Eising, den.....

Eising, den

.....
Architekt Ludwig Lax, Dipl. Ing.

.....
Oberhuber Rupert
1. Bürgermeister Gemeinde Eising

Freising, den.....

.....
Dr. Schober GmbH

**Gemeinde Eisinging
Landkreis Rosenheim**

**BEBAUUNGSPLAN „ Eisinging - Hochfeld“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT**

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: Entwurf 06.12.2011

Planung: Dipl. Ing. Ludwig Lax Architekt
Hauptstr. 6, 83549 Eisinging

Grünplanung: Dr. Schober GmbH
Obere Hauptstr. 45, 85354 Freising

1. ANLASS UND AUFTRAG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Eiselfing im Bereich des Gemeindeteils Bachmehring - Hochfeld neue Wohnbau- und Gewerbeflächen auszuweisen, um der bestehenden Nachfrage nach Bauland für Einheimische und Gewerbeansiedlung nachkommen zu können. In den bestehenden Einheimischenbaugebieten sind keine Einheimischen-Grundstücke mehr vorhanden und freiverkäufliche Bauflächen stehen kaum zur Verfügung.

Der Gemeinderat Eiselfing hat in seiner Sitzung am 09.03.2010 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich „**Eiselfing - Hochfeld**“ aufzustellen.
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Einfügung des neuen Baugebietes in die landschaftlich und baulich sensible Lage wird ein Grünordnungsplan mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und naturrechtlichen Eingriffsregelung in den Bebauungsplan mit gemeinsamer Begründung integriert.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Eiselfing – Hochfeld“ wurde das Büro Dipl. Ing. Ludwig Lax, Hauptstr. 6, 83549 Eiselfing beauftragt.
Für die Grünordnungsplanung und die Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro Dr. Schober GmbH, Obere Hauptstr. 45, 85354 Freising beauftragt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), rechtswirksam seit 22.09.2000
- 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) derzeit im Verfahren.
- Amtliche Biotopkartierung.

3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern in Teilbereichen:

Fl. Nr. 113, 112, 111, 110

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,25 ha.

Die überplante Fläche ist im Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Der Geltungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und wird wie folgt umgrenzt:

Norden: Landwirtschaftliche Flächen
Süden: Dorfgebiet, Gemeindestraße, Gewerbegebiet
Westen: Kreisstraße, Dorfgebiet,
Osten: Öffentlicher Wanderweg, landwirtschaftliche Flächen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Bebauung vorhanden.

4. HÖHENENTWICKLUNG

Das Planungsgebiet weist im mittleren Teil eine Höhenlage auf, die nach Westen bis zu 11,00 m und nach Osten bis zu 9,00 m abfällt.

Hierauf wurde in der Straßenführung und Grundstücksverteilung Bezug genommen.

An der höchsten Stelle der Erschließungsstraße wird ein kleiner „Dorfplatz“ mit öffentlichen Stellplätzen gestaltet.

Die stark abfallenden Geländekanten an der Südseite des Geltungsbereiches bleiben unverändert als bewachsene Hangkanten bestehen.

Die Geländehöhe liegt im gesamten Geltungsbereich zwischen 485 und 474 m NN.

5. ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird auf der Nordwestseite von der Kreisstraße RO 37 her erschlossen.

Die Höchstgeschwindigkeit wird auf der Kreisstraße in diesem Bereich auf 70 km/Std. begrenzt und demzufolge ein Sichtfeld (Sichtdreieck) von 5 / 110 m in beiden Richtungen freigehalten.

An der Ostseite des Geltungsbereiches führt derzeit ein öffentlicher Feldweg, der als Themenwanderweg mit einer Reihe von einheimischen Baumbepflanzungen besäimt ist. Das Gebiet wird mit einer Wohnstrasse mit „Dorfplatz“ und Wendehammer erschlossen.

Der Stellplatzschlüssel beträgt 2 Stellplätze pro WE (Garage / Carport, Stellplatz).

Die Straße erhält 6 öffentliche Stellplätze.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Das Schmutzwasser wird über die Abwasseranlage (Trennsystem) abgeführt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird über Rückhaltungen und Versickerung auf den Grundstücken bzw. über einen gedrosselten Zulauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal entsorgt.

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung Schonstetter Gruppe.

Die Löschwasserversorgung wird gesichert durch Überprüfung und ggf. Erweiterung des Hydrantennetzes.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern.

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Straßenerschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden mit angemessenem Aufwand für den Geltungsbereich neu erstellt.

7. BESTEHENDE BEBAUUNG

Die bestehende Umgebungsbebauung besteht aus gewerblich genutzten Gebäuden im Westen und Süden, sowie Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden.

8. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und als Mischgebiet (MI) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung des Wohngebietes weist eine dörfliche Dichte mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,60, das Mischgebiet eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 0,80 auf.

9. ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHENVERTEILUNG

	ha	%
Geltungsbereich	2,25	100,00
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,51	67,19
Mischgebiet (MI)	0,74	32,81
Im Einzelnen:		
Öffentliche Verkehrsflächen	0,23	10,40
Öffentliche Grünflächen	0,35	15,76
Ökologische Ausgleichsflächen	0,00	
Netto Wohnbaufläche - Wohngebiet		0,98
43,53		
Anzahl der Parzellen	15	
Netto Fläche Mischgebiet	0,68	30,31

10. BEVÖLKERUNGSZUWACHS, FLÄCHENSPARENDES BAUEN UND MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG

Bevölkerungszuwachs

Die Siedlungstätigkeit soll sich aus Sicht der Regionalplanung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Der Wohnbauflächenbedarf wird aus dem Entwicklungsbedarf, dem Auflockerungsbedarf und dem Ersatzbedarf unter Berücksichtigung bestehender Baurechtsreserven ermittelt.

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplan vom 22.09.2000 soll mit der Ausweisung des Baugebietes „das Bedürfnis der örtlichen Bevölkerung nach Wohnungen und nicht störendem Gewerbe gestillt werden“.

Flächensparendes Bauen

Trotz der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung sind Prinzipien der Verdichtung in die Planung eingearbeitet worden:

- Grundstücksgößen im Durchschnitt ca. 658 m²
- Pro Wohnhaus sind 2 Wohneinheiten möglich
- Ausbau und Erweiterung zu einem Mehrgenerationenhaus möglich

Der statistische Wert für die Anzahl der Wohneinheiten pro Parzelle wird mit 1,2 angenommen, die Anzahl der Bewohner pro Wohneinheit mit 2,8 - 3,1. Bei folgender Berechnung für den Geltungsbereich wird von der potentiell möglichen Anzahl von 2 WE / PA sowie von dem Mittelwert von 3 Personen pro WE ausgegangen:

Anzahl der Parzelle im Bereich WA	15
Anzahl der potentiell möglichen WE als Endwert	30
Durchschnittliche Anzahl der Einwohner pro WE (2,8 -3,1)	3
Errechneter Einwohnerendwert im Gebiet WA	90
Nettofläche im Bereich MI	6807 m ²
Anzahl der potentiell möglichen WE als Endwert	15
Durchschnittliche Anzahl der Einwohner pro WE (2,8 -3,1)	3
Errechneter Einwohnerendwert im Gebiet MI	45
Errechneter Einwohnerendwert für den gesamten Geltungsbereich	135

Minimierung der Versiegelung

- schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in zukünftigen Grünflächen
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen); Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden

11. ENERGIE

Die Gebäude sollen als Niedrigenergiehäuser mit einem hohen Anteil an passiver und aktiver Solarenergiegewinnung konzipiert werden.

Eine weitgehende Verschattungsfreiheit ist in die Ausweisung der Baugrenzen eingearbeitet.

Zwei Drittel der Gebäude (Firstichtung Ost-West) weisen eine Südorientierung der Dachflächen für Solarkollektoren und Photovoltaik – Anlagen auf.

Regionale, natürliche Baustoffe mit möglichst geringem Primärenergieaufwand sowie Zusatzheizungen durch regenerative Energien werden empfohlen.

12. BARRIEREFREIES BAUEN

Nach dem Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetz und Änderungsgesetze (BayBGG und ÄndG) vom 09.07.2003 sind alle baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, sowie öffentliche Wege, Plätze und Straßen barrierefrei zu gestalten. Die Gemeinde Eiselfing nimmt dies zum Anlass, die Straßenerschließung im Planungsgebiet sowie die Grünflächen entsprechend der Anforderungen der Barrierefreiheit zu gestalten.

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. Auf die Vorschriften des Art. 48 BayBO und die DIN 18025 werden ausdrücklich hingewiesen.

13. ALTLASTEN

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht.

14. IMMISSIONEN

Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

15. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die vorliegende Planung entwickelt sich aus der 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Aufgrund des konkreten Bedarfs an Wohnbauflächen werden mit dem Bebauungsplan „Eiselfing - Hochfeld“ die Vorgaben der Flächennutzungsplanänderung realisiert.

Alternative Planungen waren aus diesem Grunde nicht erforderlich.

16. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Generell ist es sinnvoll die Überwachung auf solche Umstände zu konzentrieren, die bereits dem Umweltbericht zu Grunde lagen und bei denen Prognoseunsicherheit besteht. Unerwartet können aufgrund der differenzierten Bodenverhältnisse dann Folgeeffekte eintreten, wenn die Versickerungsleistung der Böden im Baugebiet nicht den Erwartungen entspricht. Die entsprechenden Einrichtungen sind daher auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

17. AUSWIRKUNGEN

Öffentliche oder private Rechte werden durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nicht eingeschränkt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die neue Bebauung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst.

Mit den dargestellten Maßnahmen und Ausgleichsflächen kann der Eingriff in den Boden, die Natur und die Landschaft kompensiert werden.

Eiselfing, den.....

Eiselfing, den

.....

.....

Ludwig Lax, Dipl. Ing.
Architekt

Oberhuber Rupert
1. Bürgermeister Gemeinde Eiselfing

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Hochfeld"

**Erarbeitet im Auftrag der
Gemeinde Eiselfing**



Dr. H. M. Schober

Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Obere Hauptstraße 45 • 85354 Treising • Germany

tel: +49 - (0)8161 30 01 • fax: +49 - (0)8161 9 41 33

zentra.le@schober-arc.de • www.schober-arc.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. A. Pöllinger

B. Eng. M. Lochmahr

Freising im Dezember 2011

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
2. GRÜNORDNUNGSKONZEPT	4
3. EINGRIFF IN NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	7
4. EINGRIFFSMINDERNDE MAßNAHMEN	8
5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	9
a) Allgemeines	9
b) Baumpflanzungen	9
c) Grünflächen	12
d) Ausgleichsflächen	13

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes "Hochfeld" liegt am nördlichen Ortsende von Bachmehring. Das Gebiet ist in der 5. Flächennutzungsplanänderung als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie als „Mischgebiet“ mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe festgesetzt worden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan für die Gemeinde Eiselfing wurde im Rahmen einer Standortprüfung durch das Büro Dr. Schober v. a. aus Gründen des Landschaftsschutzes eine nur eingeschränkte Eignung des Gebietes festgestellt und deshalb eine Empfehlung für eine besondere Berücksichtigung der Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes ausgesprochen.

Der Gemeinderat hat zwischenzeitlich die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet "Hochfeld" beschlossen. Die nur eingeschränkte Flächenverfügbarkeit führte zum jetzigen Standort am nördlichen Ortsende von Bachmehring.

Mit dem Bebauungsplan stellt die Gemeinde Eiselfing auch einen Grünordnungsplan auf, um durch festgesetzte Maßnahmen eine Reduzierung der zu erwartenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erhalten.

Die Gemeinde Eiselfing beauftragte das Büro Dr. H. M. Schober in Freising mit der Bearbeitung des Grünordnungsplanes.

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird u.a. das Ziel verfolgt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan setzt dazu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung fest.

2. Grünordnungskonzept

Lage des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf einer Hochterrasse am nördlichen Ortsende von Bachmehring in einer durch mehrere kleine Anhöhen gekennzeichneten, abwechslungsreichen, Moränenhügellandschaft. Das Gebiet mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet befindet sich an einem nach Südwesten und Südosten schwach geneigten Hang.

Aktuell wird die Planungsfläche landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche und Grünland genutzt. An ihrer östlichen Grenze liegt der Naturlehrpfad „Schwarzmoosbach“ mit seitlich begleitenden Hecken und Baumgruppen. Gleichzeitig stellt der Naturlehrpfad die Grenze zur sonst landwirtschaftlich intensiv genutzten Umgebung dar. Darüber hinaus ist der Naturlehrpfad, der auch als Fuß- und Fahrradweg genutzt wird, eine wichtige Verbindung im lokalen Wegenetz und verbindet Eiselfing mit Wasserburg.

Nördlich des geplanten Baugebietes grenzen landwirtschaftliche Fluren mit zwei landschaftsprägenden, sehr hochwertigen Baumgruppen an. Die exponierte Lage dieser Baumgruppen, in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand, bilden eine ästhetische und prägnante Raumsituation, die insbesondere von Fußgängern und Radfahrern wahrgenommen wird.

Eine 20 kV Freileitung verläuft von Norden nach Südwesten und überquert einen Teil des Geltungsbereiches.

Südlich an der Hangkante zum Mühlbach verläuft ein Gehölzgürtel, der einen waldartigen Charakter besitzt und den aktuellen Ortsrand von Bachmehring ausbildet. Die enthaltenen Gehölze bilden hier einen Ortsrand aus, der für einen harmonischen Übergang von der Ortschaft zur Landschaft sorgt.

Im Westen wird der Geltungsbereich von der Kreisstraße RO 37 begrenzt, die seitlich eine Böschungsbepflanzung aufweist.

Die bestehende Ortseingrünung im Norden von Bachmehring, die zukünftig der südlichen Grenze des Baugebietes „Hochfeld“ entspricht, stellt bezüglich Lage und Ausformung eine vielfältige räumliche Struktur dar, auf die in diesem Grünordnungs- und Bebauungsplan einzugehen sein wird.

Die Hanglage mit Ausblick auf die freie Landschaft und einigen attraktiven Blickbezügen erfordert zudem eine besondere Sorgfalt und Sensibilität im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange zur Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Aufgrund der landschaftlichen Lage stellt die Umgebung ein attraktives Naherholungsgebiet für das geplante Baugebiet dar. Die bestehenden Gehölzflächen sollen zur Bereicherung für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet beitragen und einen Teil der Eingrünung sowie des Übergangs von der Ortschaft zur Landschaft bilden. Auch ökologisch soll eine für die Arten wichtige Durchgängigkeit entstehen. Bisher waren die Gehölzgruppen im Norden mit intensiv landwirtschaftlichen genutzten Flächen umgeben. Im Zuge der Ausgleichsplanung (siehe Punkt 2 Ausgleichsflächenkonzept) sollen die Baumgruppen ausreichend mit blütenreichen, extensiv genutzten Wiesen eingegrünt werden, sodass über die Gehölzgruppen im Norden, über den angrenzenden Naturlehrpfad sowie dem im Süden angrenzenden Gehölzgürtel ein biologischer Verbund mit der Abfolge aus Gehölzen und Wiesen gewährleistet wird.

Innerhalb des Planungsgebiets werden ausreichend große private Freiflächen dem unmittelbaren Aufenthalt in Wohnungsnähe dienen.

Dem allgemeinen Wohngebiet ist ein Kinderspielplatz zugeordnet, der wegen der stark befahrenen Kreisstraße seinen Platz im östlichen Teil des Baugebiets erhält und direkt an den Naturlehrpfad Schwarzmoosbach angrenzt. Hier können Kinder ohne jegliche Gefahr spielen.

Zudem ist der östlich vorbeiführende Fuß- und Fahrradweg über die Wiesenfahrt mit dem Wohngebiet verbunden, was den Einwohnern kurze und verkehrsarme Wege nach Eiselfing und Wasserburg ermöglicht. Einkäufe mit dem Rad, der Weg zur Schule oder sportliche Aktivitäten, wie Joggen, können somit gefahrlos durchgeführt werden. Die Wiesenfahrt im Süden wird daher freigehalten.

Im geplanten Baugebiet ist an seinem nördlichen Randbereich die Pflanzung von einzelnen, hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen, die den Übergang zur angrenzenden Landschaft bilden und die im Norden befindlichen Gehölzgruppen als Ortsrandsrandeingrünung unterstützen. Ein 5 m breiter Grünstreifen wird zudem von Bebauung freigehalten, damit Raum für den Übergang von Baukörper zur Landschaft entsteht. Gleichwohl dient der Abstand zum Schutz der im Norden befindlichen Gehölzgruppen, die erhalten werden.

An das Areal des Mischgebietes sowie des allgemeinen Wohngebietes grenzt im Süden ein breiter Gehölzgürtel mit dem Charakter eines kleinen Wäldchens an, was einst den Ortsrand von Bachmehring ausbildete und den es zu erhalten gilt. Bei der Abgrenzung der Baufelder wird der Traufbereich einschließlich eines 1,5 m breiten Puffers um die Bestandsgehölze weitestgehend berücksichtigt. Diesem Wäldchen wird ein 4 m breiter Grünstreifen vorgelagert und dort ein abgestufter Waldrand ausgebildet. Abhängig von Ausformung und Zustand des Gehölzgürtels, ist dieser mit Sträuchern und Kleinbäumen zu unterpflanzen, um eine hochwertige Waldrandsituation zu schaffen. Der südliche Ortsrand wird dadurch aufgewertet und bildet einen harmonischen Abschluss bzw. Übergang des Mischgebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes in die umliegende Landschaft.

Die bestehende Gehölzreihe im Osten des neu entstehenden allgemeinen Wohngebietes ist Teil des östlich gelegenen Naturlehrpfades und grenzt unmittelbar an den geplanten Spielplatz an. Mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und lockeren Strauchpflanzungen wird dieser hochwertige Gehölzlehrpfad aufgewertet.

Der westliche Ortsrand, entlang der Kreisstraße RO 37, soll großflächig zur Regenrückhaltung genutzt werden. Eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen, wird an der Zufahrtsstraße zum allgemeinen Wohn- und Mischgebiet ein ortstypisches Strukturelement darstellen und bietet einen attraktiven Eingang zum Wohngebiet.

Die öffentlichen Grünflächen werden landschaftsgerecht gestaltet mit standortgerechten Gehölzarten und extensiv genutzten Wiesen und Kraut-Gras-Säumen. Soweit erforderlich werden Teilbereiche mit Spielrasen versehen.

Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken und entlang der Straßen mit mittelgroßen und kleinen Laubbäumen eine gute Durchgrünung erhalten. Es werden vorwiegend Baumarten der potentiellen natürlichen Vegetation verwendet. Die Haupterschließungsstraße wird im Westen durch eine Reihe standortgerechter mittelgroßer Laubbäume gefasst. Im Inneren der Erschließungsstraße sind klein- bis mittelkronige Laubbäume vorgesehen. Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten die Auswahl der Bäume auf möglichst wenige Arten zu reduzieren, damit ein einheitlicher und harmonischer Charakter im Baugebiet entsteht.

Erschließungskonzept

Das Baugebiet liegt zur Stadt Wasserburg und zum Ortskern von Eiselfing unter 1000 m (Luftlinie) direkt an der Kreisstraße RO 37 nach Wasserburg sowie an einem

regional wichtigen Fuß- und Fahrradweg. Somit hat das Baugebiet eine befriedigende Anbindung an das örtliche und regionale Verkehrsnetz.

Ausgleichsflächenkonzept

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen liegen im Gemeindegebiet von Eiselfing mit der Gemarkung Bachmehring. Sie befinden sich zum einem direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Teilflächen südlich des Baugebietes mit der Flurnummer 28/1, nördlich des Baugebiets auf den landwirtschaftlichen Flurstücken 110, 111, 112 und 113 zum Anderen wird eine zur Zeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an einen Waldbestand mit der Flurnummer 156 östlich von Eiselfing extensiviert. Sie umfassen insgesamt eine Fläche von **10.600 m²**.

Die Ausgleichsfläche auf Flurstück 28/1 wurde bis in die jüngere Vergangenheit als Schafweide genutzt, was wahrscheinlich eine Eutrophierung des Bodens zur Folge hatte. Durch Aufgabe der Weidehaltung verbuschte die Fläche und Gehölze kamen auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte am oberen Ende der Fläche, zwischen Gehölzgürtel und Gehölzlehrpfad, ein Gehölzstreifen bestehen bleiben und der Rest der Fläche als arten- und blütenreiche Magerwiese ausgebildet werden mit dauerhafter Pflege als Mähwiese. Folglich müssten dazu teilweise Gehölze entfernt, der Oberboden mit dem Waldstück abgeschoben und blütenreiche Magerwiesen angesät bzw. autochthones Mähgut ausgebracht werden.

Die Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 110, 111, 112 und 113 sind bisher intensiv ackerbaulich genutzte Flächen mit zwei darin liegenden hochwertigen Gehölzinseln. Auf eine Holznutzung in den Gehölzinseln wird zukünftig verzichtet, damit sich Altholz entwickeln und folglich eine größere Artenvielfalt einstellen kann. Das Entwicklungsziel dieser Flächen besteht darin, einen neuen sowie sehr hochwertigen Ortsrand mit gehölzreichen Strukturen und blütenreichen Magerwiesen bzw. Kraut-Gras-Säumen, der vor allem für Insekten wichtig ist, auszubilden. Dazu müsste der Ackerboden abgeschoben und blütenreiche Magerwiesen angesät werden.

Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 156 wird bisher intensiv als Grünland genutzt und liegt in direkter Nähe zum Schwarzmoosbach. Den Schwarzmoosbach begleiten wertvolle Ufergehölze. Der vorhandene Feldweg wird an die nördliche Grenze der Ausgleichsfläche versetzt, damit die Ausgleichsfläche direkt mit dem Bach und seinem Gehölzsaum verbunden und damit das Entwicklungspotenzial erhöht wird. Die Ausgleichsfläche selbst wird als blütenreiche Magerwiese ausgebildet werden. Dazu wird die Grasnarbe teilweise umgebrochen und mit blütenreichen Feuchtwiesen angesät. Die Ablagerungen in direkter Nähe zum Schwarzmoosbach werden im Zuge der Herstellungsmaßnahmen beseitigt. Entlang des östlich gelegenen Waldes soll ein blütenreicher Waldsaum mit Hochstauden und vereinzelt Blühsträuchern entstehen.

3. **Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG).

Folgende Eingriffe sind bei der Verwirklichung der geplanten Baumaßnahme zu erwarten:

Eingriff in das Schutzgut Boden (durch Versiegelung)

Im Bereich des geplanten allgemeinen Wohn- und Mischgebiets kommt es zu einer Neuversiegelung. Durch den Neubau der Gebäude und die notwendigen Erschließungswege und Betriebsflächen (z. B. Lager-, Park- und Stellplätze) werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Durch die Versiegelung gehen die Bodenfunktionen des Originalstandortes (Wasserrückhaltung und Grundwasserschutz, Klimaregulation wie Verdunstung und Abkühlung, Bodenleben) weitgehend verloren.

Zielsetzung:

- Die überbauten und asphaltierten/versiegelten Flächen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und durch Pflanzflächen aufgelockert.
- Weniger verkehrsbelastete Flächen werden mit sickerwasserdurchlässigem Belag (z. B. Rasengitter, Schotterrasen) ausgestattet.

Eingriff in das Landschaftsbild

Die geplanten Baukörper werden von der Lage in dem abfallenden Hang das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Das geplante Wohn- und Gewerbegebiet ist in einer optisch exponierten Lage und löst die bestehenden nördlichen Wohn- und Gewerbebauten sowie die bestehende Ortsrandeingrünung als Ortsrandgestaltung ab.

Zielsetzung:

- Erhalt und Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen durch einen 1,5 m breiten Schutzradius um die Gehölze.
- Abgestufte Waldrandsituationen schaffen durch Unterpflanzung bzw. Anpflanzung von Sträuchern und Kleinbäumen.
- Neugestaltung des gesamten Gebietsrandes sowie Gliederung der neuen Parkplätze durch Pflanzflächen.
- Aufwertung der neu entstehenden Gebäude durch vor- und rückspringende Pflanzungen.
- Einzelbaumsetzungen an markanten Fassadenpunkten.
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet.
- Pflanzung von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen zur Aufwertung der Übergangsbereiche zur offenen Landschaft.

4. Eingriffsmindernde Maßnahmen

Die folgende Tabelle gibt einen groben Überblick über die Eingriffsmindernden Maßnahmen:

	Situation /Bestand	Eingriff	Minimierung / Ausgleich
Schutzgut Landschaft	Der Geltungsbereich zeichnet sich durch seine exponierte Lage im ländlichen, landwirtschaftlich geprägten Raum aus	Baukörper in landschaftlich exponierter Lage	Eingrünung der geplanten Baukörper durch Pflanzungen in den Randbereichen, starke Innendurchgrünung, insgesamt auf ca. 0,37 ha Fläche landschaftlich angepasste Geländemodellierung
Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	Überbauung innerhalb der Baulinien, Erschließungsumgriff (Wege, Stell-, Lager-, Parkplätze und Pflanzflächen): ca. 1,93 ha (Eingriffsfläche) werden versiegelt oder teilversiegelt	im Erschließungsumgriff Versiegelung v. a. auf Zufahrten beschränken; Stell-, Lager-, Parkplätze nur mit teilversiegeltem Belag (Schotterrasen, Rasengitter, Rasenfugensteine), Pflanzung von naturnahen Gehölzstrukturen sowie Anlage extensiv genutzter Grünlandflächen im Umgriff der Gestaltungsbereiche
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, nur stark eingeschränkte Lebensraumfunktion	Überbauung, Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen	auf ca. 0,37 ha Fläche (im Geltungsbereich des GOP) entstehen durch Anpflanzung, Ansaat und extensive Wiesennutzung und Säume vielfältige Gehölzlebensräume mit entsprechendem Umfeld

5. Festsetzungen durch Text

a) Allgemeines

- a) Die Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen durchzuführen und zu erhalten. Ausgefällene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie zulässige Nebenanlagen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- b) Allgemein ist der vorkommende Gehölzbestand einschließlich eines Schutzradius von 1,5 m (Wurzelschutz) von jeglichen baulichen Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen zu schützen.
- c) Im Mischgebiet sind außerhalb der südlichen und östlichen Baugrenze keine Stell- und Lagerplätze zugelassen zum Schutz und Erhalt des Gehölzgürtels an der südlichen Baugebietsgrenze.
- d) Die gewerblichen und privaten Eingrünungen sind besonders zu den bestehenden Gehölzen von Nebengebäuden, Zufahrten, Lagerflächen und anderweitigen Nutzungen freizuhalten.
- e) Im Süden des Mischgebietes und Allgemeinen Wohngebietes ist der angrenzende Gehölzgürtel zu erhalten und zu sichern. Dabei ist auf der Grünfläche, die dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet vorgelagert ist, ein abgestufter Waldrand auszubilden und je nach Erfordernis mit heimischen Sträuchern und Kleinbäumen zu bepflanzen. Der abgestufte Waldrand soll etwaige Gefahren, wie umstürzende Bäume oder herabfallende Äste, von den Häusern und Bewohnern abwehren.
- f) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- g) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- h) Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen im Mischgebiet ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- i) Die Pflanzenauswahl ist nach standortheimischen Arten auszurichten (in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation).

b) Baumpflanzungen

- a) Im allgemeinen Wohngebiet ist pro Parzelle mindestens ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen. Dabei erfolgen auf den Parzellen 2, 3, 4, 5 und 9 des allgemeinen Wohngebiets die Baumpflanzungen auf dem im Norden vorgesehenen 5 m breiten Grünstreifen. Auf den Parzellen 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14 und 15 ist je ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zur Straße hin zu pflanzen. Auf Parzelle 11 ist ein Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zum Spielplatz hin zu pflanzen (siehe Gehölzliste Gliederungspunkt 5 b).
- b) Die Erschließungsstraße im Westen ist mit einer Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen mit Hainbuchen in einem Regelabstand von 12 – 14 m zu

bepflanzen.

- c) An der Ostgrenze zum Naturlehrpfad Schwarzmoosbach ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und mit einzelnen zusätzlichen Bäumen und Sträuchern aufzuwerten.
- d) In der Grünfläche südlich des Misch- und Allgemeinen Wohngebiets ist der im Süden vorgesehene 4 m breite Pflanzstreifen als abgestufter Waldrand zu etablieren und gegebenenfalls mit heimischen Sträuchern und Kleinbäumen zu bepflanzen (siehe Gehölzliste Gliederungspunkt 5 b).
- e) Die Versorgungstrasse im Nord-Westen, eine 20 kV-Freileitung, ist mit einem 12 m breiten Schutzstreifen zu beiden Seiten von Großbaumpflanzungen freizuhalten und mit standortgerechten Blühsträuchern und Kleinbäumen zu unterpflanzen.
- f) Der Spielplatz im Osten ist mit ungiftigen, für Kinder ungefährlichen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
- g) Die Grünfläche bei den öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Erschließungsstraße ist mit einem standortgerechtem mittelgroßen Baum zu bepflanzen.
- h) Die Pflanzung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.
- i) Für die Bepflanzung sind, mit Ausnahme von Obstgehölzen, nur folgende standortheimische Baum- und Straucharten zulässig:

Zulässige Baumarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzengröße/ Mindestpflanzgröße (Stammumfang) für als zu pflanzen festgesetzte Bäume
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Winter- Linde	<i>Tilia cordata</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang

Hainbuche	Carpinus betulus	Mittelgroßer Baum/ 18/20 cm Stammumfang
Stiel-Eiche	Quercus robur	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Rot-Eiche	Quercus rubra	Großbaum/ 20/25 cm Stammumfang
Vogelkirsche	Prunus avium	Mittelgroßer Baum/ 18/20 cm Stammumfang
Trauben-Kirsche	Prunus padus	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang

Zulässige Straucharten:

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzengröße
Gemeiner Liguster*	Ligustrum vulgare	Kleinstrauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Großstrauch
Pfaffenhütchen*	Euonymus europaeus	Großstrauch
Gewöhnlicher Schneeball*	Viburnum opulus	Kleinstrauch
Wolliger Schneeball*	Viburnum lantana	Kleinstrauch
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Großstrauch
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Großstrauch
Schlehe	Prunus spinosa	Kleinstrauch
Kornelkirsche	Cornus mas	Großstrauch
Roter Hartriegel*	Cornus sanguinea	Kleinstrauch
Hasel	Corylus avellana	Großstrauch
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris	Großstrauch
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima	Kleinstrauch
Hunds-Rose	Rosa canina	Kleinstrauch

* Achtung giftig – nicht auf Spielplätze pflanzen

- j) Bei der Pflanzung von Obstgehölzen sind ausschließlich folgende Sorten zulässig:

Apfelsorten:	Birnensorten:	Pflanzengröße/ Mindestpflanzgröße (Stammumfang) für als zu pflanzen festgesetzte Bäume
Borowinka *	Clapps Liebling	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Coulonrenette*	Croazbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Gelber Edelapfel*	Frauenbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Gewürzluiken*	Gänskragen*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Jakob Fischer	Gellerts Butterbirne	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Krügers Dickstiel*	Gute Luise	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Rote Sternrenette	Herrenbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Schöner von Bath	Trißlbirne*	Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Taubenapfel*		Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang
Weißer Taffetapfel		Kleinbaum/ 16/18 cm Stammumfang

* Regionaltypische Sorten des Landkreises Rosenheim

c) Grünflächen

- Innerhalb der Grundstückspartellen im Norden des allgemeinen Wohngebiets ist ein 5 m breiter Grünstreifen von Bebauung und Nebengebäuden freizuhalten.
- Nördlich des 4 m breiten Pflanzstreifens im Bereich des Mischgebiets im Süden ist ein 3 m breiter Pflegestreifen von Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
- Die Wiesenfahrt im Süden ist von Bebauung und Gehölzpflanzungen freizuhalten.
- Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsgräben und -mulden sind mit blütenreichen Magerwiesen bzw. mit mageren Kraut-Gras-Säumen anzulegen.

d) Ausgleichsflächen

- a) Die im Plan festgesetzten Ausgleichsflächen sind Teilflächen der Flurstücke 28/1, 110, 111, 112, 113 und 156. Sie gehören zur Gemeinde Eiselfing mit der Gemarkung Bachmehring.
- b) Die Ausgleichsflächen sind vorwiegend als Mager- oder Feuchtwiesen zu entwickeln mit vereinzelt Gehölzpflanzungen.
- c) Die Gehölzgruppen innerhalb der Ausgleichsflächen, auf den Flurstücken 112 und 113, sind zu erhalten. Eine Holznutzung erfolgt nicht. Es ist lediglich die Pflege zulässig, die für die Verkehrssicherung erforderlich ist.
- d) Auf dem Flurstück 28/1 ist ein Gehölzgürtel im oberen Teil des Areals, zwischen Gehölzlehrpfad im Osten und der waldartigen Situation im Süden, zu erhalten. Der Rest der Fläche soll entbuscht und zur blütenreichen Magerwiese ausgebildet werden.
- e) Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 156 südöstlich von Eiselfing in direkter Nähe zum Schwarzmoosbach ist direkt an den Schwarzmoosbach zu verlegen und der vorhandene Feldweg an die nördliche Grenze der Ausgleichsfläche zu versetzen. Eine blütenreiche Feuchtwiese soll entstehen. Ablagerungen auf dem Areal, in der Nähe zum Schwarzmoosbach sind im Zuge der Herstellungsmaßnahmen zu beseitigen. Entlang des östlich gelegenen Waldes soll ein blütenreicher Waldsaum mit Hochstauden und standortgerechten Sträuchern entstehen.

Gemeinde Eiselfing

Umweltbericht

nach § 2a BauGB

Bebauungsplan "Hochfeld"

Gemeinde Eiselfing



Bearbeitung:

Dipl. Ing. A. Pöllinger

B. Eng. M. Lochmahr

Freising im Dezember 2011

Inhalt

1	Einführung	1
2	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen der Bebauungsplanung	2
3	Kurzdarstellung der einzelnen Umwelt-Schutzgüter	2
3.1	Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung eines Wohngebietes (WA und MI) in Bachmehring.....	3
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	8
	Gemeinde Eiselfing: Allgemeines Wohngebiete (WA) und Mischgebiet (MI) in Bachmehring (Gmd. Eiselfing)	8
4	Zusammenfassung zum Umweltbericht.....	9
	Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) in Bachmehring (Gde. Eiselfing).....	9
5	Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können	10

1 Einführung

Der Umweltbericht zur Bauleitplanung ist ein Instrument der Umweltvorsorge. Die Gemeinde hat Überwachungspflicht für ihre Bauleitpläne: Alle Bauleitpläne sollen - nach Maßgabe des Umweltberichts - bei ihrer Realisierung auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen überprüft werden.

Daher enthält der Umweltbericht zu den Bebauungsplänen weitergehende Informationen zu den Umweltschutzgütern und zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Auch die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu behandeln, wenn ausreichende Daten als Beurteilungsgrundlage vorhanden sind.

Im Zuge des Bebauungsplanes „Hochfeld“ für die Gemeinde Eiselfing werden die Umweltbelange für die neu auszuweisenden Flächen im vorliegenden Umweltbericht dargelegt und verfahrensbegleitend fortgeschrieben.

Grundlagen des Umweltberichtes sind

- der gemeinsame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Raum Wasserburg am Inn einschließlich der 4. Änderung,
- der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2005,
- Ergänzungen zum o. g. Leitfaden aus dem Jahr 2006.

2 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen der Bebauungsplanung

Mit dem Baugebiet „Hochfeld“ kommt es in Eiselfing zu einer Vergrößerung der Wohnbau- und Gewerbeflächen. Demnach weist die Gemeinde Eiselfing ein zusätzliches Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI), mit Wohnen und Gewerbe, aus.

Der Bebauungsplan umfasst die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes in der Gemeinde Eiselfing (2,29 ha).

3 Kurzdarstellung der einzelnen Umwelt-Schutzgüter

In den folgenden Tabellen werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter - Mensch/Wohnen und Arbeiten sowie Erholen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft/Landschaftsbild, Kulturgüter und Sachgüter - nach derzeitigem Umweltzustand sowie die geplanten Baumaßnahmen, die beeinflussten Umweltmerkmale, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und die vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich dargestellt.

3.1 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung eines Wohngebietes (WA und MI) in Bachmehring

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
Mensch - Wohnen und Arbeiten BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen insbesondere: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. BNatSchG §2(1)12.: „Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen...“	Wohnen: Die Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich im Hauptort Eiselring Sonstiges: Angrenzend an das Vorhaben: Kreisstraße RO37, Südlich angrenzendes Mischgebiet mit eingegrüntem Ortsrand; Dorf- und Gewerbegebiet im Westen, Naturlehrpfad Schwarzmoosbach mit integriertem Fuß- und Fahrradweg.	Das Baugebiet Hochfeld wird im südwestlichen Bereich, angrenzend an schallemittlerende Nutzungen (Straße, Gewerbe) als Mischgebiet und im restlichen Bereich als Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Westlich, östlich, südlich und nördlich davon sind Grünflächen vorgesehen.	Geringfügige Verkehrszunahme mit Lärm- und Abgasimmissionen.	nicht erkennbar	Erstellung qualifizierter Grünordnungs- und Freiflächengehaltungspläne Die Gebäude werden so angeordnet, dass immissionsrechtlich relevante Störungen durch angrenzende Nutzungen keine Wohn- und Schlafräume betreffen bzw. die notwendigen Abstände berücksichtigt werden. Der südwestliche Teil mit höheren Immissionswerten wird als Mischgebiet ausgewiesen.

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltwirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p>Mensch – Erholen BNatSchG §2(1)13: „Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.“ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.</p>	<p>Betroffene Flächen selbst: keine Bedeutung für Erholung; Erholung in der Natur, Infrastrukturen: BADRIA (Bade-, Sport- und Freizeitzentrum), Sportflächen und Kircheiselfinger See, Radwegenetz Vorbelastung: keine</p>	<p>Ausbau des Wegeneetzes zwischen Wohn-/ Mischgebiet und bestehenden Erholungs- / Sporteinrichtungen</p>	<p>Geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung, Charakter des Radweges im Bereich Bachmehring wird verändert / Bezug zur freien Landschaft geht verloren</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>Eingrünung des Straßenraumes und des Wohngebietes; Festsetzungen in qualifiziertem Grünordnungsplan und Freizeiteingestaltungsplan</p>
<p>Boden BNatSchG §2(1)3: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturschutz erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.</p>	<p>Geologie, Böden: Parabraunerde, örtlich auch Braunerde, aus überwiegend sandig-kiesiger Jungmoräne, örtlich mit schluffreicher Deckschicht</p>	<p>Inanspruchnahme von Boden Wohn-/Mischgebiet: Versiegelung durch Stellplätze, Wohngebäude, Grünflächen im Westen, Osten, Süden und Norden des Gebietes</p>	<p>Bodenfunktionen allgemein: Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion</p>	<p>Verlust von Lebensraumfunktion und Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion auf den versiegelten Flächen; Geringfügige Erhöhung von Schadstoffeinträgen durch den zusätzlichen Verkehr und andere Emissionen möglich</p>	<p>Maßnahmen und Vorgaben zur Verminderung von Bodenversiegelungen und Emissionen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltwirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p>Wasser</p> <p>BNatSchG §2(1)4.: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.</p>	<p>Grundwasser</p> <p>Grundwasserneubildungsrate 283 mm/Jahr (Quelle: Landschaftsplan) Keine Wasserschutzgebiete</p> <p>Fließgewässer: Wuhrbach (z. T. verrohrt)</p> <p>Stillgewässer Eiselfinger See (stark eutrophiert)</p>	<p>Versiegelung von Boden durch Stellplätze, Wohngebäude; Anschluss an Kanalisation der Gemeinde Eiselfing; Versickerung des Niederschlagswassers nach den entsprechenden Verordnungen</p>	<p>Abstand zum Grundwasser ausreichend; Geringe Reduzierung der Grundwasserneubildung, veränderter Wasserabfluss</p> <p>keine</p> <p>keine</p>	<p>Beschleunigter Wasserabfluss</p> <p>keine</p> <p>keine</p>	<p>Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“</p>
<p>Klima/Luft</p> <p>BNatSchG §2(1)6.: „Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden... Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.“</p>	<p>Klima</p> <p>Niederschlagswerte von 800-1.000 mm im Jahr Feuchte Sommer, trockene Winter (Quelle: Landschaftsplan)</p> <p>Lufthygiene</p> <p>Gute Durchlüftung</p>	<p>Wohn-/ Mischgebiet mit lockerer Bebauung</p>	<p>nicht erkennbar</p> <p>nicht erkennbar</p>	<p>nicht erkennbar</p> <p>nicht erkennbar</p>	<p>keine</p> <p>keine</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
<p>Tiere und Pflanzen BNatSchG §2(1)9.: "Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen".</p>	<p>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung als Lebensraum für wild wachsende Pflanzen und wild lebende Tiere</p>	<p>Wohn-/ Mischgebiet mit lockerer Bebauung</p>	<p>gering bedeutungssamer Lebensraum, nur häufige und verbreitete Arten</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>Qualifizierter Grünordnungsplan mit Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“</p>
<p>Landschaft / Landschaftsbild BNatSchG §2(1)13.: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung im Sinne des Satzes 4 gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur."</p>	<p>Wasserburger Endmoränenlandschaft und Hochufer mit seinen Abbrüchen zum Inn</p>	<p>Wohn-/ Mischgebiet mit lockerer Bebauung; Verschiebung des bestehenden Ortsrandes nach Norden, Eingrünung im Westen, Norden, Osten und Süden des Gebietes</p>	<p>Landschafts- und Ortsbild</p>	<p>nicht erkennbar</p>	<p>Qualifizierter Grünordnungsplan mit Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes und Einbindung in die Landschaft mittels Baum- und Heckenpflanzungen</p>

Schutzgut	3.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	3.1.2 Geplante Maßnahmen	3.1.3 Umweltmerkmale, die beeinflusst werden	3.1.4 Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	3.1.5 Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
Kulturgüter BNatSchG §2(1)14.: „Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.“	Kulturelle Bezugspunkte, Natur- oder kulturhistorische Schwerpunktgebiete oder Bodendenkmäler sind im Umfeld des geplanten Wohngebietes nicht bekannt.	Wohn-/ Mischgebiet mit lockerer Bebauung	nicht erkennbar	nicht erkennbar	keine

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Gemeinde Eiselfing: Allgemeines Wohngebiete (WA) und Mischgebiet (MI) in Bachmehring (Gmd. Eiselfing)

Die Nullvariante, Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Boden:** keine Versiegelung, Erhalt der Bodenfunktionen
- **Wasser:** weiterhin ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche
- **Landschaftsbild:** Erhalt des bestehenden Ortsrandes
- **Landwirtschaft:** Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche

Fazit: Eine Nichtdurchführung der Planung verhindert Beeinträchtigungen von Umweltbelangen, diese Beeinträchtigungen werden aber nicht als erheblich eingestuft.

4 Zusammenfassung zum Umweltbericht

Das geplante Baugebiet „Hochfeld“ betrifft die Umweltschutzgüter in unterschiedlichem Ausmaß und hat folgende Anforderungen an Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Folge:

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) in Bachmehring (Gmd. Eiselfing)

Die geplante Ergänzung des bestehenden Mischgebietes durch ein allgemeines Wohngebiet bringt für einige Umweltbelange Beeinträchtigungen mit sich.

Deutliche Beeinträchtigungen erfahren die Umweltbelange

- durch die, mit der Bebauung und Erschließung verbundene, zusätzliche **Bodeninanspruchnahme**
- durch die Beeinträchtigung der **Grundwasserneubildung** auf Grund der Versiegelung

Außerdem erfährt die **Landwirtschaft** einen Flächenverlust.

Bei der Bebauungsplanung ist das Ruhebedürfnis der **Menschen** im Wohngebiet zu berücksichtigen. Einwirkungen aus der Umgebung stehen dem z. T. entgegen; es handelt sich in erster Linie um Lärmemissionen der Kreisstraße RO 37 und um Störungen durch (Klein-)Betriebe aus dem Misch- und dem Gewerbegebiet.

Die erforderlichen Grünordnungsmaßnahmen müssen besonderes Augenmerk auf gute Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft legen, womit auch Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen geschaffen werden können. Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollten die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sicherstellen.

5 Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können

Gebiet	Überbaute Fläche (ca. ha)	Bestand und ökologische Besonderheiten	Bewertung	Anforderungen an Bebauungsplan	Eingriffs-Typ	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis (ca. ha)	Mögliche Maßnahmen
Gemeinde Eiselring: Wohngebiet in Bachmehring : Teilfläche WA	1,0	Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche; Südlich angrenzendes Mischgebiet mit eingegrüntem Ortsrand;	Kategorie I	Gestalten eines neuen Ortsrandes mit standortheimischen Gehölzen sowie Sicherung und Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes und damit Einbindung in die Landschaft;	B	WA 0,5	0,49 ha	Anlage extensiv genutzter Wiesen und Kraut-Gras-Säume mit vereinzelt Gehölzpflanzungen
Teilfläche MI	0,9	Belastung durch Kreisstraße RO 37 und Gewerbe im Westen; Östlich angrenzender Naturlehrpfad Schwarzmoosbach mit integrierter Fuß- und Fahrradweg Nördlich des Plangebietes mit 2 hochwertigen, landschaftsprägenden Gehölzinseln	Kategorie I	Schaffen von extensiv genutzten naturnahen Flächen; Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und zum schadlosen einleiten in das Grundwasser; Ausreichender Abstand zur Kreisstraße berücksichtigen und/oder Lärmschutzmaßnahmen vorsehen	A	MI 0,6	0,57 ha	

Gemeinde Eiselfing

**Bebauungsplan mit Grünordnung
Baugebiet Hochfeld**

**Ermittlung des Ausgleichbedarfes
für das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Be-
lange nach § 4.1 BauGB**

**Vorhabensträger:
Gemeinde Eiselfing**



Dr. H. M. Schober

Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Obere Hauptstraße 45 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 - (0)8161 941 01 • Fax: +49 - (0)8161 941 33
zentra_e@schober-arc.de • www.schober-arc.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. A. Pöllinger
B. Eng. M. Lochmahr

Freising im Dezember 2011

1. **Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art.6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

1.1 **Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt**

Vorhabenstyp:

Auf der zu prüfenden Fläche ist ein „Allgemeines Wohngebiet“, sowie ein „Mischgebiet“, mit Wohnen und Gewerbe, geplant. Die auszuweisenden Flächen sind mit umgebenden Grünflächen zu versehen. Die GRZ für die einzelnen Baufelder sind bei dem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit 0,3 und bei dem „Mischgebiet“ mit 0,4 festgesetzt.

Schutzgut Boden:

Das Baugebiet wird an den Geländeverlauf angepasst, sodass keine größeren Erdmassenbewegungen sowie erhebliche Veränderungen der Oberflächenform notwendig sind. Allgemein wird der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Die aktuelle Flächennutzung weist keine hochwertigen Biotopflächen auf. Auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen konnten keine seltenen Arten und Lebensräume nachgewiesen werden.

Dennoch resultiert aus dem geplanten Eingriff eine deutliche Veränderungen des Landschaftsbildes.

In Hinblick auf Art. 6a BayNatSchG ist festzustellen, dass als Folge des Eingriffs keine Biotope zerstört werden, die für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere der "streng geschützten Arten" nicht ersetzbar sind.

Schutzgut Wasser:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich. Bei länger anhaltenden bzw. ergiebigen Niederschlägen oder nach Abschmelzen von Schnee ist grundsätzlich in allen Niveaus mit drückendem Schichtenwasser zu rechnen.

Schutzgut Klima:

Das Bauvorhaben hat nur in untergeordnetem Maß Auswirkungen auf das Lokalklima, da keine wirksamen Frischluft- oder Kaltluftbahnen betroffen sind.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Planung betrifft einen nach Südwesten und Südosten exponierten Hang. Im Norden, in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, bilden zwei landschaftsprägende Gehölzgruppen die landschaftliche Kulisse in der sehr abwechslungsreichen Moränenhügellandschaft. Im östlichen Teil des Planungsgebietes verläuft der Natur-

lehrpfad „Schwarzmoosbach“ mit besonders reizvollen Gehölzstrukturen. Gleichwohl ist die südliche Grenze des Plangebietes mit einem sehr schönen Gehölzgürtel ausgestattet, der einen waldartigen Charakter besitzt und die bisherige Grenze von Bachmehring ausbildet.

Entsprechend der Festlegungen des § 1a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ist demnach für das Bauvorhaben die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens anzuwenden.

1.2 Erfassen und Bewerten des Zustandes von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bestandssituation (in Anlehnung an den Leitfaden)	Kategorie
Arten und Lebensräume	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (intensiv genutztes Grünland)	Kategorie I
Boden	Anthropogen überprägter Boden ; ohne kulturhistorische Bedeutung;.	Kategorie II
Wasser	Der Oberboden ist als gering durchlässig zu beurteilen; allgemein ist in allen Niveaus mit drückendem Schichtenwasser zu rechnen;	Kategorie I
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I
Landschaft	Ausgeräumte, strukturalarme Landschaft in Benachbarung zu Gehölzstrukturen	Kategorie II

Damit wird das Gebiet bei vier Schutzgütern (Arten und Lebensräume, Wasser, Klima, Luft) der Kategorie I zugeordnet und bei den Schutzgütern Boden und Landschaft der Kategorie II. Die Bebauung betrifft ausschließlich Ackerflächen oder Grünland, die seit langem intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Besondere Standortbedingungen, die eine Zuordnung zur Kategorie II veranlassen, sind nicht vorhanden. Alle landschaftlich prägenden Gehölzbestände bleiben erhalten. Insgesamt ergibt sich somit eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I**).

1.3 Bestimmung der Flächen mit Ausgleichserfordernis

Der Geltungsbereich umfasst 2,29 ha.

Ein Ausgleichserfordernis besteht für alle Flächen der Bewertungskategorien I – II, auf denen durch die geplanten Maßnahmen eine Verschlechterung stattfindet.

Dies ist auf insgesamt 1,92 ha der Fall (= Eingriffsfläche). Auf einer Fläche von 0,37

ha findet keine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Zustand statt (geplante Grünflächen).

1.4 Ermittlung des Ausgleichsumfanges

1.4.1 Ermittlung der Eingriffsschwere und Bestimmen der Kompensationsfaktoren

Die öffentliche Grünfläche wird in der Eingriffsfläche nicht berücksichtigt.

Die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, wie sie im Leitfaden dargestellt ist, gibt für diesen Typ grundsätzlich folgende Kompensationsfaktoren an:

Bewertungskategorie	Kompensationsfaktor für Eingriffsschwere Typ A
Kategorie I	0,3 – 0,6

Bewertungskategorie	Kompensationsfaktor für Eingriffsschwere Typ B
Kategorie I	0,2 – 0,5

1.4.2 Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Die betroffenen Flächen wurden aufgrund ihrer geringen Bedeutung der Kategorie I zugeordnet. Damit ergibt sich gemäß dem „Leitfaden zur Eingriffsermittlung für Typ A ein maximaler Ausgleichsfaktor von 0,6 und für Typ B von 0,5.

Im Hinblick auf eine Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden folgende Punkte festgesetzt:

Die Wahl der Ausgleichsfaktoren liegt deutlich unter der möglichen Obergrenze einer GRZ von 0,6 im Mischgebiet (MI) und der möglichen Obergrenze der GRZ von 0,4 im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA). Daraus resultiert ein höherer Grünflächenanteil sowohl in MI als auch in WA. Zudem ist auf dem Gebiet des MI im Süden ein von Bebauung freizuhaltenen Grünstreifen von insgesamt 7 m eingeplant (4 m Bepflanzungsstreifen und 3 m Pflegestreifen). Im allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls ein von Bebauung freizuhaltenen Grünstreifen von 5 m vorgesehen. Im Osten bildet der bestehende Lehrpfad mit seinen Gehölzen und dem vorgesehenen Spielplatz die Grenze des Bebauungsgebiets und im Westen der Grünstreifen mit Versickerungsgraben zur Kreisstraße RO 37 mit geplanten Kleinbäumen und bestehenden Böschungsgehölzen. Zudem schließen im Norden die geplanten Ausgleichsflächen mit zwei bereits bestehenden Baumgruppen an, die einen qualitativ hochwertigen Ortsrand ausbilden sollen. Auch der südlich gelegene Gehölzgürtel sowie die Ausgleichsflächen, die an die Wiesenfahrt angrenzen, bieten ein hohes Gestaltungspotential.

Daraus ergibt sich folgendes Erfordernis:

Bewertungskategorie	Fläche (qm)	Faktor	Erfordernis (qm)
Typ A (Mischgebiet + Erschließungsstraßen)	9.470	0,6	5.700
Typ B (Allgemeines Wohngebiet)	9.780	0,5	4.900
Grün- und Gestaltungsflächen	3.670	0,0	0
insgesamt	22.920		10.600

Mit dem Bau des „Allgemeinen Wohngebietes“ (GRZ=0,3) bzw. des „Mischgebietes“ (GRZ = 0,4) werden somit **1,06 ha Flächen für Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich.

1.4.3 Realisierbarkeit des Ausgleichs

Für die Eignung als Ausgleichsfläche müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Flächen müssen ökologisch aufwertbar sein.
- Die Flächen dürfen nicht durch andere Eingriffe bedroht sein.
- Für Maßnahmen dürfen keine staatlichen Förderprogramme in Anspruch genommen werden.
- Maßnahmen müssen über die ohnehin geltenden gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.
- Es muss eine Aufwertung von Kategorie I unterer Wert bis mindestens Kategorie II unterer Wert bzw. von Kategorie I oberer Wert bis mindestens Kategorie II oberer Wert erfolgen.

Die potentiellen Ausgleichsflächen liegen im Gemeindegebiet von Eiselfing mit der Gemarkung Bachmehring. Sie befinden sich direkt angrenzend an dem Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes auf Teilflächen südlich des Baugebietes mit der Flur-
nummer 28/1, nördlich des Baugebietes auf den landwirtschaftlichen Flurstücken
110, 111, 112 und 113 bzw. auf einer zur Zeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen
Fläche im Anschluss an einem Wald mit der Flurnummer 156 östlich von Eiselfing
gelegenen. Sie umfassen insgesamt eine Fläche von **10.600 m²**.

Die Ausgleichsfläche auf Flurstück 28/1 wurde vor nicht all zu langer Zeit als Schaf-
weide genutzt, was wahrscheinlich eine starke Eutrophierung des Bodens zur Folge
hatte. Doch die letzten Jahre verbuschte die Fläche und Gehölze kamen auf. Aus
naturschutzfachlicher Sicht sollte am oberen Ende der Fläche, zwischen
Gehölzgürtel und Gehölzlehrpfad, ein Gehölzstreifen bestehen bleiben und der Rest
der Fläche als arten- und blütenreiche Magerwiese ausgebildet werden mit dauer-
hafter Pflege als Mähwiese. Folglich müsste dazu teilweise der Oberboden abge-
schoben, Gehölze entfernt und blütenreiche Magerwiesen angesät bzw. autochtho-
nes Mähgut ausgebracht werden.

Die Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 110, 111, 112 und 113 sind bisher inten-
siv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit zwei darin liegenden hochwertigen
Gehölzinseln. Auf Holznutzung in den Gehölzinseln soll verzichtet werden, damit
sich Altholz entwickeln und folglich eine größere Artenvielfalt einstellen kann. Das

Entwicklungsziel dieser Flächen sollte darin bestehen, einen neuen sowie sehr hochwertigen Ortsrand mit gehölzreichen Strukturen und blütenreichen Magerwiesen bzw. Kraut-Gras-Säumen auszubilden. Dazu müsste der Ackerboden abgeschoben und blütenreiche Magerwiesen angesät werden.

Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 156 ist eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in direkter Nähe zum Schwarzmoosbach. Den Schwarzmoosbach begleiten wertvolle Ufergehölze. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte der vorhandene Feldweg an die nördliche Grenze der Ausgleichsfläche versetzt werden, damit die Ausgleichsfläche direkt mit dem Bach und seinem Gehölzsaum verbunden wird. Die Ausgleichsfläche selbst sollte als blütenreiche Feuchtwiese ausgebildet werden mit dem Bachgehölzsaum als Kulissenbildner. Folglich sollte der Oberboden abgeschoben und blütenreiche Magerwiesen angesät werden. Zudem befinden sich auf dem Areal Ablagerungen in direkter Nähe zum Schwarzmoosbach, die im Zuge der Herstellungsmaßnahmen beseitigt werden. Das Entwicklungspotential der Magerwiese wäre mit direktem Bachzugang wesentlich höher und wirkungsvoller. Entlang des östlich gelegenen Waldes soll ein blütenreicher Waldsaum mit Hochstauden und standortgerechten Sträuchern entstehen.