



Begründung

zum Bebauungsplan „Mosnerfeld- Erweiterung“ Gemeinde Eiselfing,
Landkreis Rosenheim vom 28.6.2003 (geändert 25.3.2004)

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 245 (Teilbereich), 200/4, 249/1, 248 und 249

Entwurfsverfasser: Ludwig Lax Architekt Hauptstr. 6 83549 Eiselfing
Tel. 08071/ 2049 Fax 08071/ 50621

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan wird aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan für den Raum Wasserburg vom 5.8.77 entwickelt. In der zur Zeit laufenden Änderung, wird der südliche Teil des Plangebietes von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche abgeändert.

B. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes :

Die Gemeinde will auf dem Plangebiet dringend benötigtes Bauland für Einheimische ausweisen. Die Nachfrage ist so groß, dass die vorgesehne Anzahl der Grundstücke in etwa den bisherigen Bedarf deckt.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen für die künftige Bebauung klare Richtlinien geschaffen werden, andererseits aber die Bauherren nicht durch zu enge Vorschriften eingeschränkt werden. Im nördlichen Teil, nördlich und westlich anschließend an das Plangebiet stehen die gewünschten Grundstücke noch nicht zur Verfügung, so dass hier nur eine einseitige Bebauung an der Erschließungsstraße möglich ist. Sobald mehr Grund zur Verfügung steht, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich erweitert werden. Ebenso ist durch die Lage des Wendeplatzes am Rand des Plangebietes bei Bedarf eine Erweiterung um eine Parzellenreihe nach Osten möglich.

Der südliche Teil des Plangebietes bildet einen weit vorstoßenden Keil in die freie Landschaft. Die bebaubare Fläche wurde hier stark zurückgenommen und der südliche Teil als Grünfläche ausgewiesen, die als Magerwiese extensiv bewirtschaftet werden soll. Dadurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft so weit als möglich reduziert.

Die Gemeinde hat sich für diese Lösung entschieden, da sie einerseits dringend Baugrundstücke braucht, hier eine Erweiterungsmöglichkeit als Abrundung der bestehenden Bebauung besteht, andererseits sie aber auch die Belange des Naturschutzes und einer sinnvollen Ortsabrundung in der Planung berücksichtigt sieht. Die Gemeinde hat zur Zeit keine Möglichkeit das benötigte Bauland an anderer Stelle mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft auszuweisen.

C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Bachmehring und grenzt südwestlich an das bestehende Wohngebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,2 ha.

Die Entfernung des Baugebietes zur Grund- und Hauptschule, zur Kirche und zum Kindergarten beträgt ca. 500 m, zu Versorgungsläden ebenso ca. 500 m.

Das Gelände fällt zunächst im Anschluß an das bestehende Wohngebiet leicht ab und steigt dann über eine Hangkante nach Süden etwa 3 m an.

Der Untergrund besteht hier aus Kies und Lehm, der nördliche Bereich ist moorig und es sind hier Bodenverbesserungen notwendig, die die Gemeinde im Rahmen des Straßenbaus in Form von Kiespfählen für den Bereich der Straße und der Privatgrundstücke durchführt.

Auf Flurstück Nr. 249/ 1 ist bereits eine Bebauung vorhanden.

Außerhalb dieses Grundstückes ist kein Baumbestand vorhanden.

D. Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet mit ca. 1,2 ha festgesetzt, wobei für den nördlichen Bereich 2 Vollgeschoße festgesetzt sind und teilweise auch Doppelhäuser möglich sind, während für den südlichen vom Gelände her etwas erhöhten Bereich neben dem Erdgeschoß das Dachgeschoß als Vollgeschoß festgesetzt ist, jedoch mit einer max. Wandhöhe von 5,50 m und hier nur Einzelhäuser zugelassen sind.

Das Nettobauland umfasst 0,96 ha = 80 % der Bruttowohnbaufläche, die Verkehrsfläche für die innere Erschließung 0,15 ha = 12,5 % der Bruttowohnbaufläche und die öffentliche Grünfläche 0,9 ha = 7,5 % der Bruttowohnbaufläche von insgesamt 1,2 ha.

E. Erschließung:

Das Baugebiet erhält über die Gemeindestraße Asternweg des bestehenden Wohngebietes Anschluß an das bestehende Straßennetz. Die Erschließungsstraße soll aus einem 5 m breiten Asphaltbelag und einem einseitigen befestigten Grünstreifen bestehen.

Für die Erschließung der Wohnbauflächen wird die Gemeinde Eiselfing einen Erschließungsvertrag mit Bayerngrund GmbH abschließen. Diese rechnet die Kosten direkt mit den Grundstückseigentümern ab, so dass der Gemeinde hier keine Kosten entstehen. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Eiselfing zur Kläranlage Wasserburg.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der EON.

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

F. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

vereinfachte Vorgehensweise:

(nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

- 0.1. Der Bebauungsplan enthält Angaben zur Grünordnung.
- 1.1. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BNVO)
- 1.2. Die festgesetzte GRZ ist nicht höher als 0,3
- 2.1. Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.
- 2.2. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen (siehe Textfestsetzungen Pkt 6)
3. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. (siehe Pkt. 4.4 Textfestsetzungen)
- 4.1. Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
- 4.2. Quellen und Quellfluren bleiben unberührt.
- 4.3. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. (siehe Pkt 4.4. Textfests.)
5. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.
- 6.1. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- 6.2. Das Baugebiet beeinträchtigt keine landschaftsprägenden Elemente.
- 6.3. Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen, wie die Ausbildung eines grünen Ortsrandes (siehe Textfests. Pkt.6)

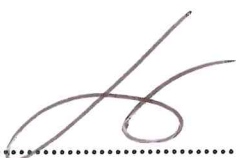
Es besteht also kein weiterer Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung.

G. Auswirkungen der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die benachbarten Wohngebäude und landwirtschaftlichen Betriebe, sowie auf die zu bewirtschaftenden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auswirken wird.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes soll alsbald die Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsarbeiten erfolgen.

Eiselfing den 25.3.2004



Der Entwurfsverfasser



Der Bürgermeister