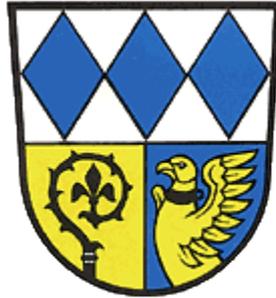


Gemeinde Eisinging



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "BACHMEHRING SÜDOST"

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER.

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Strukturdaten Gemeinde Eiselfing**
- 2 Anlass der Planung**
- 3 Verfahren**
- 4 Innenentwicklung / Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde**
- 5 Bestand**
 - 5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
 - 5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
 - 5.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan
 - 5.4 Belange der Raumordnung und Landesplanung
 - 5.5 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
 - 5.6 Denkmalschutz
 - 5.7 Schutzgebiete
 - 5.8 Boden / Grundwasser
 - 5.9 Vorbelastungen
- 6 Ziele der Planung**
- 7 Bebauungsplankonzept**
 - 7.1 Städtebauliches Konzept
 - 7.2 Art der baulichen Nutzung
 - 7.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.4 Baukörper
 - 7.5 Bauweise
 - 7.6 Wohneinheiten
 - 7.7 Abstandsflächen
 - 7.8 Garagen/Carports, Stellplätze und Zufahrten
 - 7.9 Dächer
 - 7.10 Solaranlagen
 - 7.11 Einfriedungen
 - 7.12 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 8 Grünordnungskonzept**
- 9 Technische Erschließung**
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Abwasserbeseitigung
 - 9.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung
 - 9.4 Energieversorgung
 - 9.5 Müllbeseitigung
- 10 Verkehrliche Erschließung**
- 11 Klimaschutz**
- 12 Auswirkungen der Planung**
- 13 Flächenbilanz**
- 14 beteiligte Fachingenieure**
- 15 Zusammenfassung**

Anlage Luftbild, Bilder und Lagepläne Flächenmanagement

1 Strukturdaten Gemeinde Eiselfing

Einwohnerentwicklung

3.210 (Stand 31.12.2022, lt. LfStat)

3.190 (Stand 31.12.2021, lt. LfStat)

3.180 (Stand 31.12.2020, lt. LfStat)

3.129 (Stand 31.12.2019, lt. LfStat)

2.994 (Stand 31.12.2017, lt. LfStat)

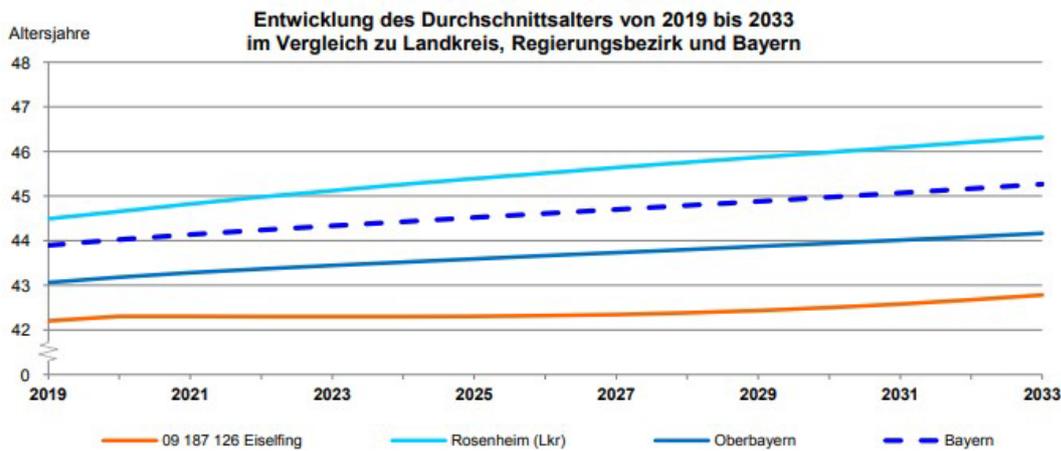
2.982 (Stand 31.12.2016, lt. LfStat)

2.995 (Stand 31.12.2015, lt. LfStat)

2.933 (Stand 31.12.2014, lt. LfStat)

2.931 (Stand 31.12.2013, lt. LfStat)

2.901 (Stand 31.12.2012, lt. LfStat)



Die Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre ist ca. 11%.

Demographische Indikatoren 09 187 126 Eiselfing

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	3 129
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3 290
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3 410

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	8,8
unter 18-Jährige	22,3
18- bis unter 40-Jährige	-4,9
40- bis unter 65-Jährige	-2,9
65-Jährige oder Ältere	37,8

2 Anlass der Planung

Da in der Gemeinde Eiselfing Wohnraum stets knapp ist, hat sich die Gemeinde entschlossen das Areal weiter zu entwickeln. So kann in angemessenem Maße Wohnraum geschaffen werden. Es soll gerade jungen Familien und Einheimischen ermöglichen, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhafte Bleibeperspektiven zu ermöglichen. Eine nachhaltige und vitale Entwicklung von Eiselfing kann so ermöglicht werden. Die Nähe zu Eiselfing, dem Spielplatz und dem Naturlehrpfad machen die Wohnlage besonders attraktiv.

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im regulären Verfahren mit Umweltbericht und Eingriffsermittlung.

4 Innenentwicklung / Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. In Eiselfing stehen mögliche Grundstücke oder ähnliche Potenziale (Brachflächen, Baulücken, etc.) nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Einzelgrundstücke sind vorhanden, jedoch veräußern die Grundstückseigentümer diese wegen Eigenbedarf nicht. Notwendige Baulandausweisungen müssen deshalb teilweise auf landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Bauland begründet werden.

Flächenmanagement Gemeinde Eiselfing:				
Unbebaute Grundstücke in Bebauungsplangebieten bzw. in Gebieten gem. § 34 BauGB in Privatbesitz				
Fl.-Nr.	Gemarkung	Grundstücksfläche	Bebauungsplan	Ortsteil
110/11	Bachmehring	1499	Bachmehring Hochfeld (MI)	Bachmehring
111/4	Bachmehring	619	Bachmehring Hochfeld (WA)	Bachmehring
111/5	Bachmehring	607	Bachmehring Hochfeld (WA)	Bachmehring
190/8	Bachmehring	1898	Bachmehring (5.Änderung) (WA)	Bachmehring
248/0	Bachmehring	922	Mosnerfeld-Erweiterung (WA)	Bachmehring
314/10	Bachmehring	1035	Gewerbegebiet Eiselfing-West (GE)	Eiselfing
314/13	Bachmehring	2600	Gewerbegebiet Eiselfing-West (GE)	Eiselfing
326/37	Bachmehring	1559	Breitenfeld-West "Wendelsteinstraße" (MI)	Eiselfing
354/0	Bachmehring	2525	Weiherfeld 1 (1.Änderung) (WA)	Eiselfing
356/38	Bachmehring	671	Eiselfing-Nord 1. Änderung (WA)	Eiselfing
356/52	Bachmehring	651	Eiselfing-Nord 1. Änderung (WA)	Eiselfing
671/7	Freiham	683	Kerschdorf Süd-West (WA)	Kerschdorf
671/8	Freiham	683	Kerschdorf Süd-West (WA)	Kerschdorf
1071/0	Schönberg	3268	§ 34 BauGB	Hebertsham
10/1	Aham	666	§ 34 BauGB Aham-Ost (WA)	Aham
136/1	Aham	900	§ 34 BauGB Ergänzungssatzung "Bergham West"	Bergham
307/1	Aham	1861	§ 34 BauGB Ergänzungssatzung " Aham Ost"	Aham
1232/2	Aham	1100	§ 34 BauGB (MD)	Alteiselfing
1306/4	Aham	554	§ 34 BauGB (MD)	Alteiselfing
1306/5	Aham	588	§ 34 BauGB (MD)	Alteiselfing
1306/8	Aham	961	§ 34 BauGB (MD)	Alteiselfing

Die Lagepläne dazu sh. Anlage

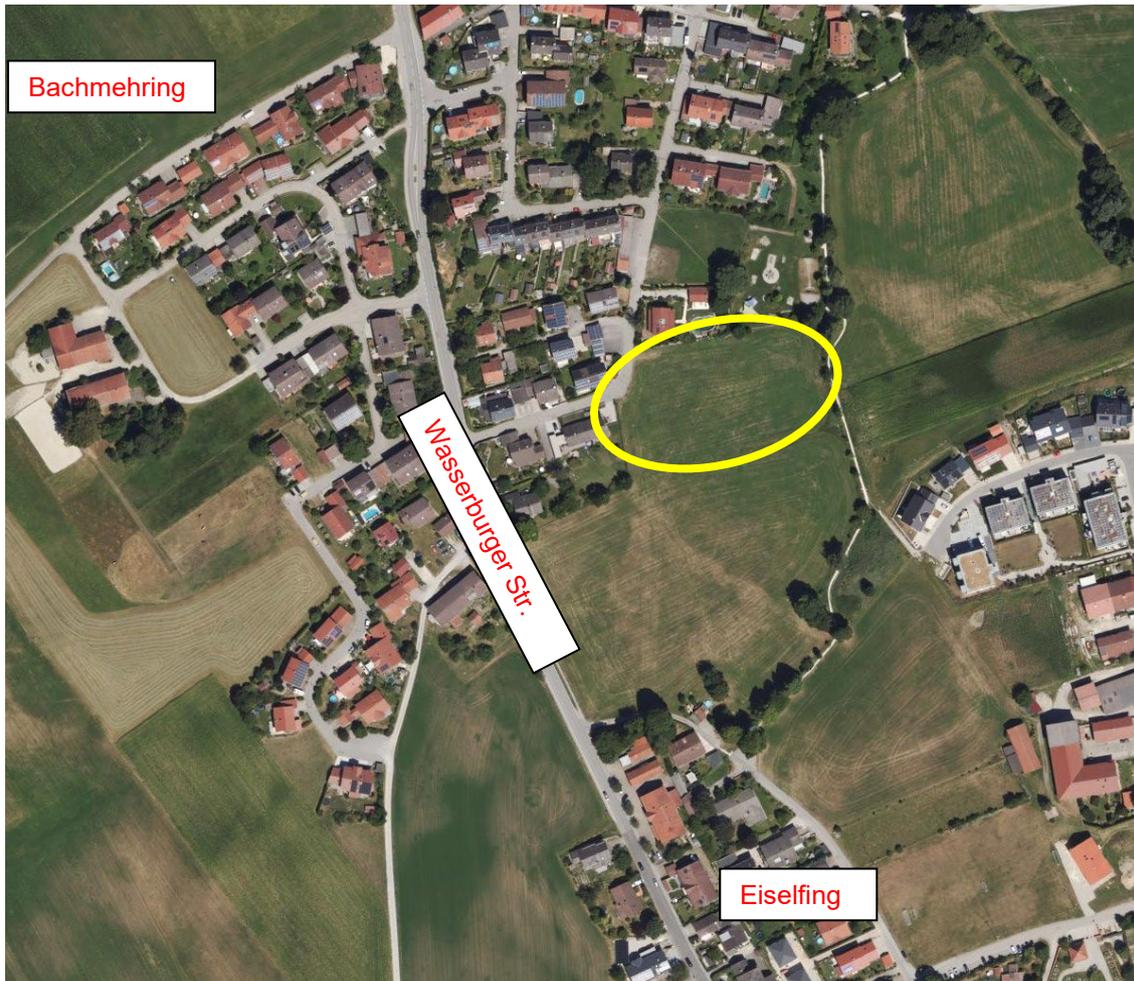
Trotz aller Aktivierungsbemühungen der Gemeinde bleibt festzuhalten, dass ein großer Teil des noch bestehenden Innenentwicklungspotentials bzw. der derzeit noch bestehenden Baulücken mit den bestehenden gesetzlichen Instrumentarien des BauGB von der Gemeinde nicht oder jedenfalls derzeit nicht aktiviert werden kann.

Das gewählte Areal ist für eine bauliche Weiterentwicklung geeignet, da es an einen erschlossenen Siedlungsbereich angrenzt.

5 Bestand

5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das ca. 7.000 m² große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Bachmehring. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bachmehring Südost" umfasst die Fl.-Nr. 193, St.-Rupertus-Straße Tfl., Weihergraben Tfl., Gemarkung Bachmehring.



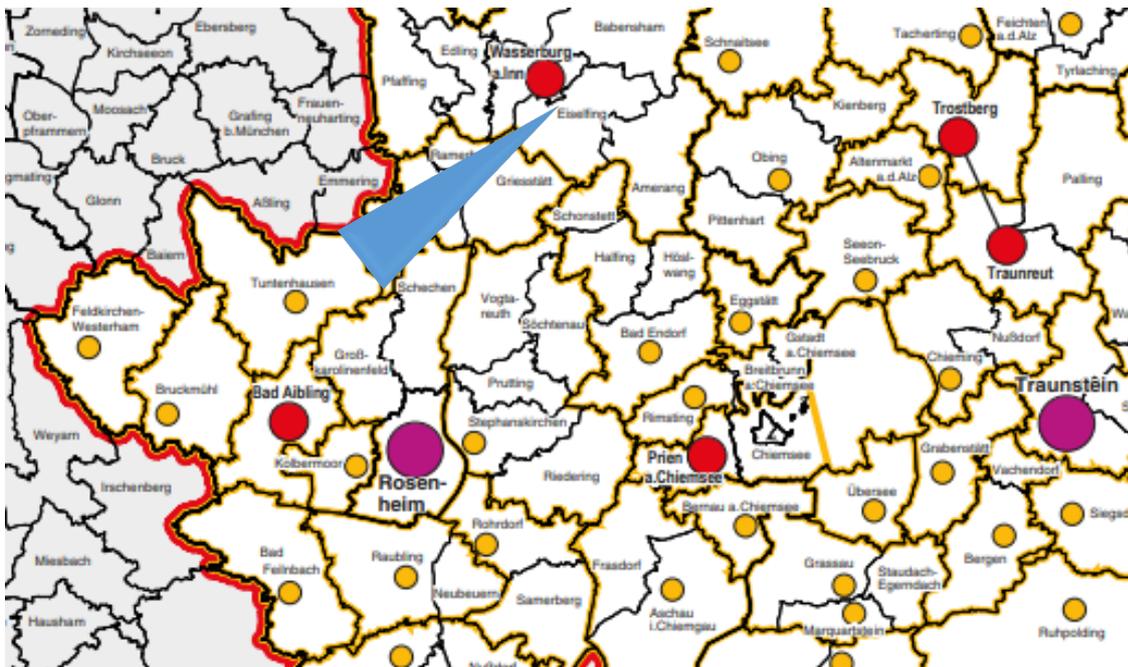
Luft-
bild

mit Kennzeichnung Planungsgebiet (Kreis), Quelle: bayernatlas

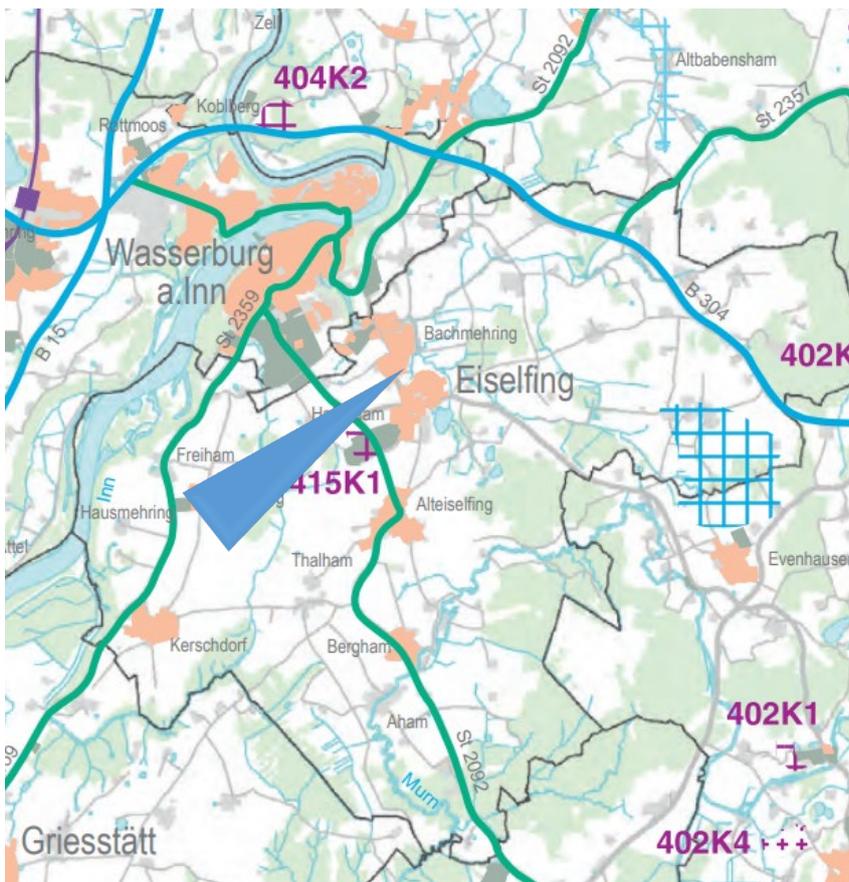
5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Bachmehring, als Ortsteil von Eiselfing gehört zum Landkreis Rosenheim, zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion Südostoberbayern (Regionalplan 18) und liegt nah am Mittelzentrum Wasserburg a. Inn.



Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Nahbereiche der Zentralen Orte, Stand 05.05.2020 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (Pfeil)

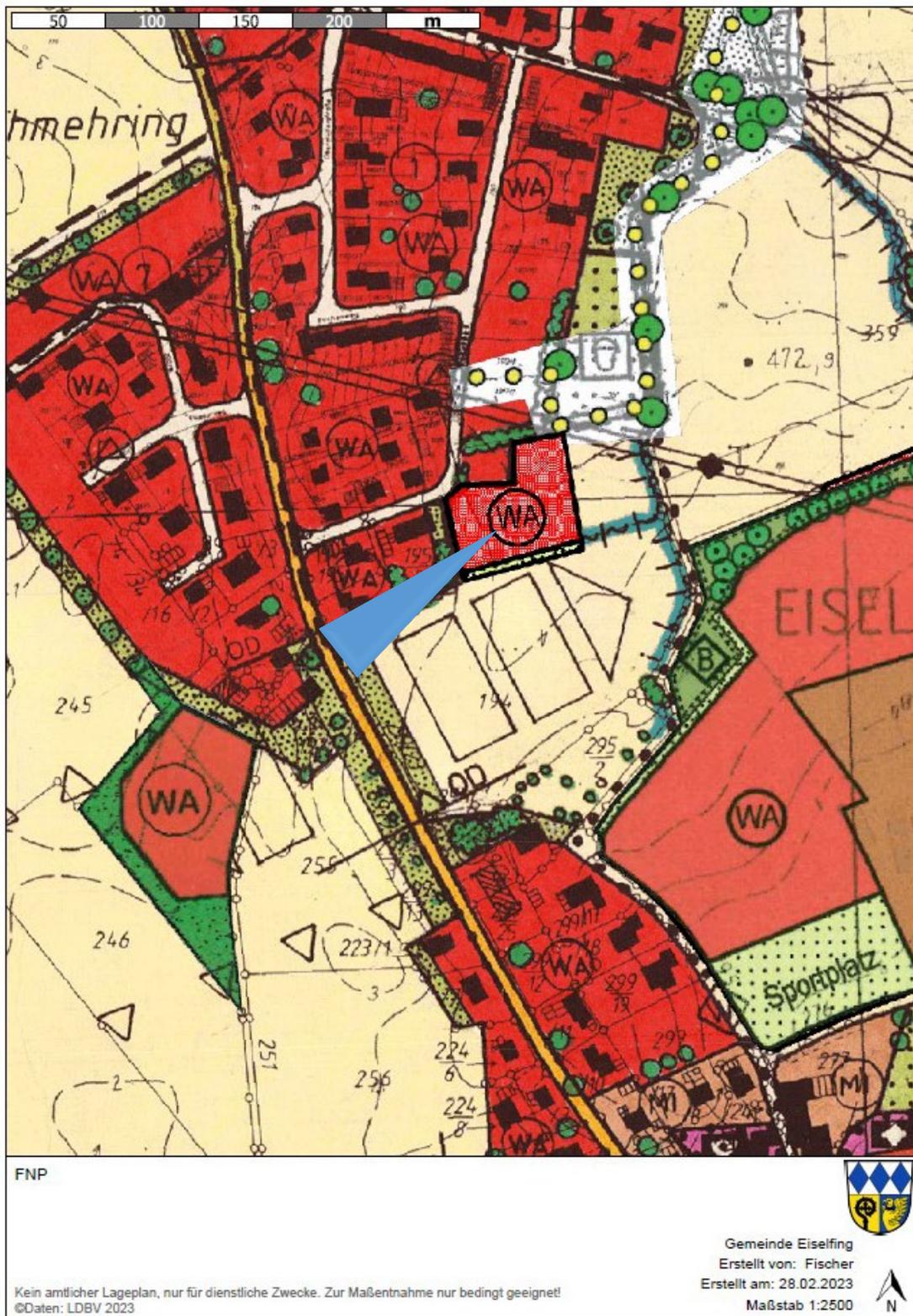


Karte Siedlung u. Versorgung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Gemeinde Eiselfing

5.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Angemessenheit der Flächenneuausweisung

Einwohnerentwicklung der Gemeinde Eiselfing:

Nach den Zahlen des LfStat zur Einwohnerentwicklung der Gemeinde Eiselfing ergibt sich für den Zeitraum

von ca. 10 Jahren bis 31.12.2021 eine Steigerung um ca. 360 Einwohnern (Anstieg ca. 12,5 %).

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Haushalt kann in dem neu ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplans ein Wohnraumbedarf von ca. 30 Einwohnern gedeckt werden.

Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen:

Im geplanten Baugebiet kann die Erschließung (Straße, Kanal) der Parzellen über die bestehende Gemeindestraße erfolgen. Durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsanlagen kann ein Neubau von Anlagen auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Begründung des Wohnflächenbedarfs:

Angesichts des prognostizierten Einwohnerzuwachses von ca. 1,25 % pro Jahr und des erschlossenen Wohnraumpotentials von ca. 30 Personen ist die Ausweisung des Baugebietes auch unter Berücksichtigung des eingangs dargelegten, jedoch nicht oder allenfalls bedingt kurzfristig erschließbaren Innenentwicklungspotentials bedarfsgerecht und angemessen.

Berücksichtigung demographischer Herausforderungen der Siedlungsentwicklung:

Um in der Gemeinde ein differenziertes Wohnraumangebot bereit zu stellen, werden in den ortskernnahen Bereichen von Eiselfing unterschiedliche Wohnarten ermöglicht.

Konzentration auf Hauptsiedlungsbereiche:

Die Gemeinde Eiselfing verfügt über 36 Ortsteile auf einer Gemeindefläche von knapp 35 km². Eiselfing soll als Ort mit Sitz der Gemeindeverwaltung infrastrukturell vorrangig gestärkt werden. Bachmehring ist durch die direkte Nähe zu Eiselfing deshalb vorrangig zu entwickeln.

5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 474,65 m üNN im Westen und fällt nach Osten hin zum Weihergraben auf ca. 471,50 m üNN ab.

Das Areal führt die westliche und nördliche Bebauung weiter. Im Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und im Osten der Weihergraben mit Naturlehrpfad an.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem Landschaftsbild kommt dem neuen Quartier eine besondere Bedeutung zu. Dies wurde bereits vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen und die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

5.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet.

5.6 Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befindet sich im Nordosten Gehölzbestand, der als „zu erhalten“ festgesetzt worden ist.

5.7 Boden / Grundwasser

Von Crystal Geotechnik liegt ein Bodengutachten vor, das an die Grundstückseigentümer und die Erschließungsplaner zur Berücksichtigung weitergegeben wird.

5.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Wiese lässt zudem auf keine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Immissionen / Lärm

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchsmissionen, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Diese können je nach Wetterlage auch in den Abendstunden, an Sonn- und Feiertagen auftreten. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

Schallschutz

Eine schalltechnische Untersuchung liegt nicht vor. Es wird empfohlen, im gesamten Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN einzuhalten, fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen einzubauen und den Grundriss so zu planen, dass schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

Starkregenereignisse

Um auf die immer häufiger auftretenden Starkniederschläge und damit verbundenen Sturzfluten zu reagieren und diesen vorzubeugen, da Starkregenereignisse flächendeckend überall auftreten können und voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen werden, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und Hinweise zur Ausführung der Gebäude getroffen worden.

6 Ziele der Planung

Die ortsplanerischen Zielsetzungen sind die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Schaffung von neuem Baurecht unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Bauweise mit einer angemessenen Begrünung und Durchgrünung mittels Einzelbäumen und Gehölzgruppen (Ortsrandeingrünung).

7 Bebauungsplankonzept7.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die Bebauung im Ort sollen 4 neue Einzelhäuser und eine Hausgruppe (Dreispanner) entstehen. Im Osten wird ein Gemeinschaftsgartenprojekt auf ca. 400 m² Fläche umgesetzt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff kann im Geltungsbereich erbracht werden. Im Süden gibt es eine Ortsrandeingrünung welche die Bebauung von Bachmehring im Südosten nun abschließt. Gehölzbestand entlang des Weihergrabens ist als zu erhalten festgesetzt. Der östliche Fußweg verbindet das neue Wohnquartier mit Eiselfing.

7.2 Art der baulichen Nutzung

In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur von Eiselfing und entsprechend der Lage im Ortsgefüge wird das Baugebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, sowie die maximale Wandhöhe bestimmt.

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und an der landschaftlichen Situation. Aus Gründen des Bodenschutzes wird eine GRZ von 0,25 / 0,3 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung der versiegelbaren Flächen entsprochen.

Festgesetzt ist für die einzelnen Parzellen eine max. Wandhöhe bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

Um den Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes zu berücksichtigen, sind weitere Festsetzungen getroffen worden.

7.4 Baukörper

Die Orientierung der Hauptbaukörper ist durch die festgesetzte Firstrichtung geregelt. Der Dreispänner ist traufständig nach Süden orientiert. Die Orientierung der Einzelhäuser berücksichtigt den Kanalverlauf über das Grundstück, der eine Begrenzung der zu bebauenden Fläche darstellt.

Nebengebäude werden in den Flächen nach Festsetzung A 6.4 und A 7.10 ausgeschlossen, um einen homogenen, eingefriedeten Ortsrand zu gewährleisten.

7.5 Bauweise

Die vorherrschenden Materialien im Ortsbild sind Putzflächen und Holz. Für die Außenwände wird als Oberfläche Putz in ruhiger Oberflächenstruktur und in heller Farbe festgesetzt. Außenwandverkleidungen, Balkone und Fensterläden sind in Holz zulässig. Die Farbe ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist ebenfalls das Seitenverhältnis Hausbreite zu Hauslänge festgesetzt, um eine gute Einbindung in den Bestand zu gewährleisten.

7.6 Wohneinheiten

Auf Parzellen 1-4 sind jeweils 2 Wohneinheiten, auf Parzellen 5-7 ist jeweils eine Wohneinheit zulässig. Die Beschränkung ergibt sich aus dem notwendigen Stellplatzbedarf in Zusammenhang mit der Grundstücksgröße.

7.7 Abstandsflächen

Die Regelungen des Art. 6 BayBO gelten unverändert, um den Anforderungen an Belichtung, Belüftung und dem vorbeugenden Brandschutz gerecht zu werden.

7.8 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten

Im Bauantrag sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Stellplätze, private Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

7.9 Dächer

Die im Ort vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Für die Hauptbaukörper im Geltungsbereich werden ebenfalls Satteldächer festgesetzt. Die Dacheindeckung folgt der regionalen Bautradition.

Dacheinschnitte und Dachgauben werden nicht zugelassen, da diese nicht typisch für die örtliche Dachlandschaft sind. Quergiebel werden zugelassen, wenn Sie die Festsetzungen im Bebauungsplan einhalten.

Für die Garagen der Parzellen 1-3 werden Satteldächer festgesetzt. Diese sind am Wendehammer situiert und schützen so durch die größere Höhe die Umgebung vor Lärmemissionen. Zudem sind diese am Ortsrand typisch für die Bebauung vor Ort.

Für die Garagen an der nördlichen Grenze (Parzellen 4-7) werden begrünte Flachdächer festgesetzt, um eine Riegelwirkung durch die Gebäude auszuschließen und „Durchblicke“ für die nördlich anschließende Bebauung aufrecht zu erhalten.

7.10 Solaranlagen

Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind für eine nachhaltige Energiegewinnung sinnvoll. Diese sind jedoch nur parallel zur Dachfläche zulässig und dürfen nicht abgestuft werden (um Kamine, Dachflächenfenster, o.ä.), um eine gestalterisch hochwertige Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Anlagen müssen sich optisch unterordnen und sind nur auf Dächern zulässig.

7.11 Einfriedungen

Das Planungsgebiet grenzt an eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Um einen offenen Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten, sind nur Einfriedungen zulässig, welche optisch nicht dominieren, wie z.B. einfache Holzzäune sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen. Auf den Abstand vom Zaun zum Erdreich von mind. 15 cm ist zu achten, damit kleine Säugetiere wie z.B. Igel bei Ihrer Nahrungssuche nicht behindert werden.

7.12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Da das natürliche Gelände möglichst nicht verändert werden soll, sind Aufschüttungen oder Abgrabungen im ebenen Gelände nicht zulässig. Das Plangebiet muss für Kleinsäugetiere weiterhin passierbar sein. Im hängigen Gelände sind unvermeidliche Geländemodellierungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dies muss bei der Bauvorlage dargestellt werden.

8 Grünordnungskonzept

- Begrünung / Durchgrünung der Gartenbereiche, Gemeinschaftsgarten und Ausgleichsfläche im Osten
- Baumpflanzung zur Verbesserung des Straßenbildes

- Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden
- Alle neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nach Artenliste zu pflanzen. Der gesetzliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze muss dabei eingehalten werden
- Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall zu ersetzen
- Um die angestrebte Qualität der Grünräume schnellst möglich zu erhalten, wurden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, sowie Pflanzpflicht und Fristsetzung
- Festsetzungen zum Artenschutz wurden getroffen

Das Areal wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen in seiner Qualität zunehmen.

9 Technische Erschließung

9.1 Wasserversorgung

Die Grundstücke werden über die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen.

Im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanung wird die Löschwasserversorgung angepasst.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Das Niederschlagswasser ist über die großflächige Sickermulde im Osten zu versickern. Der Überlauf erfolgt in den Weihergraben.

9.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung

Die Strom- und Telefonversorgung erfolgt über die örtlich zuständigen Netzbetreiber bayernwerk und Telekom.

9.4 Energieversorgung

Auf die Möglichkeiten einer energetischen Unabhängigkeit von Energieversorgungsbetrieben wird hingewiesen.

9.5 Müllbeseitigung

Die Restmüllbeseitigung ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Rosenheim sichergestellt.

10 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt östlich der Wasserburger Straße.

Die Erschließung der Parzellen erfolgt von der St.-Rupertus-Straße aus über eine private Erschließungsstraße. Ein Wirtschaftsweg stellt die Bewirtschaftung der Flächen im Osten sicher.

Den Anforderungen wie Mindestbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge etc. wird Rechnung getragen.

Die festgesetzten Stellplätze müssen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

Der Zielsetzung der Minimierung der versiegelten Flächen wird entsprochen.

11 Klimaschutz

Durch die Gebäudestellungen werden gute Voraussetzungen für aktive und passive Nutzung von Solarenergie geschaffen (nachhaltige Energieerzeugung).

Die Festsetzung von sickerfähigen Belägen, kann die abzuleitende Regenmenge bei Starkregenereignissen reduzieren.

12 Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von Grünland in ein allgemeines Wohngebiet
- Einbindung der neuen Bebauung durch Festsetzung neu zu pflanzender Bäume und Sträucher für mehr Artenvielfalt.

13 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches ca. 7.000 m²

davon:

Nettobauland	ca. 3.000 m ²
Erschließung Bestand	ca. 200 m ²
Erschließung Neu	ca. 650 m ²
Maßnahmenfläche M1/ M2	ca. 2.500 m ²
Fläche für Gemeinschaftsgarten	ca. 400 m ²
Fläche mit Gehölzbestand u. Graben	ca. 250 m ²

14 Beteiligte Fachingenieure

- 14.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung
Europplan Ingenieure GmbH
Martin Kobiela, Dipl.-Ing.-Univ.
Bahnhofstraße 7, 83093 Bad Endorf
- 14.2 Baugrunderkundung
Crystal Geotechnik GmbH
Christian Posch, Dipl.-Ing.
Schustergasse 14, 83512 Wasserburg a. Inn
- 14.3 Bauleitplanung
Jocher Architekten + Stadtplaner
Regina Linnerer, Dipl.-Ing. Univ. + Stadtplanerin
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn
- 14.4 Umweltbelange
Niederlöhner Landschaftsarchitekten
Harald Niederlöhner, Dipl.-Ing. + Landschaftsarchitekt
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

15 Zusammenfassung

Die Gemeinde Eiselfing hat die für den Geltungsbereich zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich dargestellt worden.

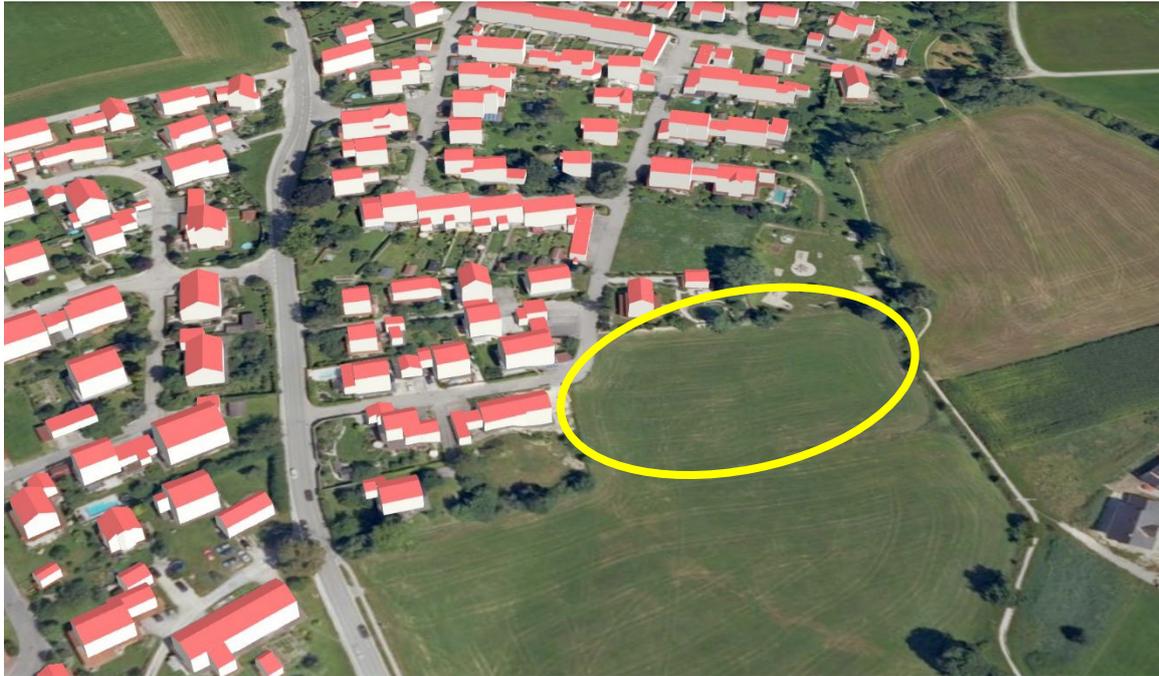
Unter Berücksichtigung aller Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Gemeinde Eiselfing zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren, da keine maßgeblichen Nachteile zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Eiselfing, den

Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

Anhang



Luftbild Blickrichtung Norden
mit Kennzeichnung Planungsgebiet, Quelle: bayernatlas



Blick von der St.-Rupertus-Str. Richtung nördliche Grenze



Blick von der St.-Rupertus-Str. Richtung westliche Grenze



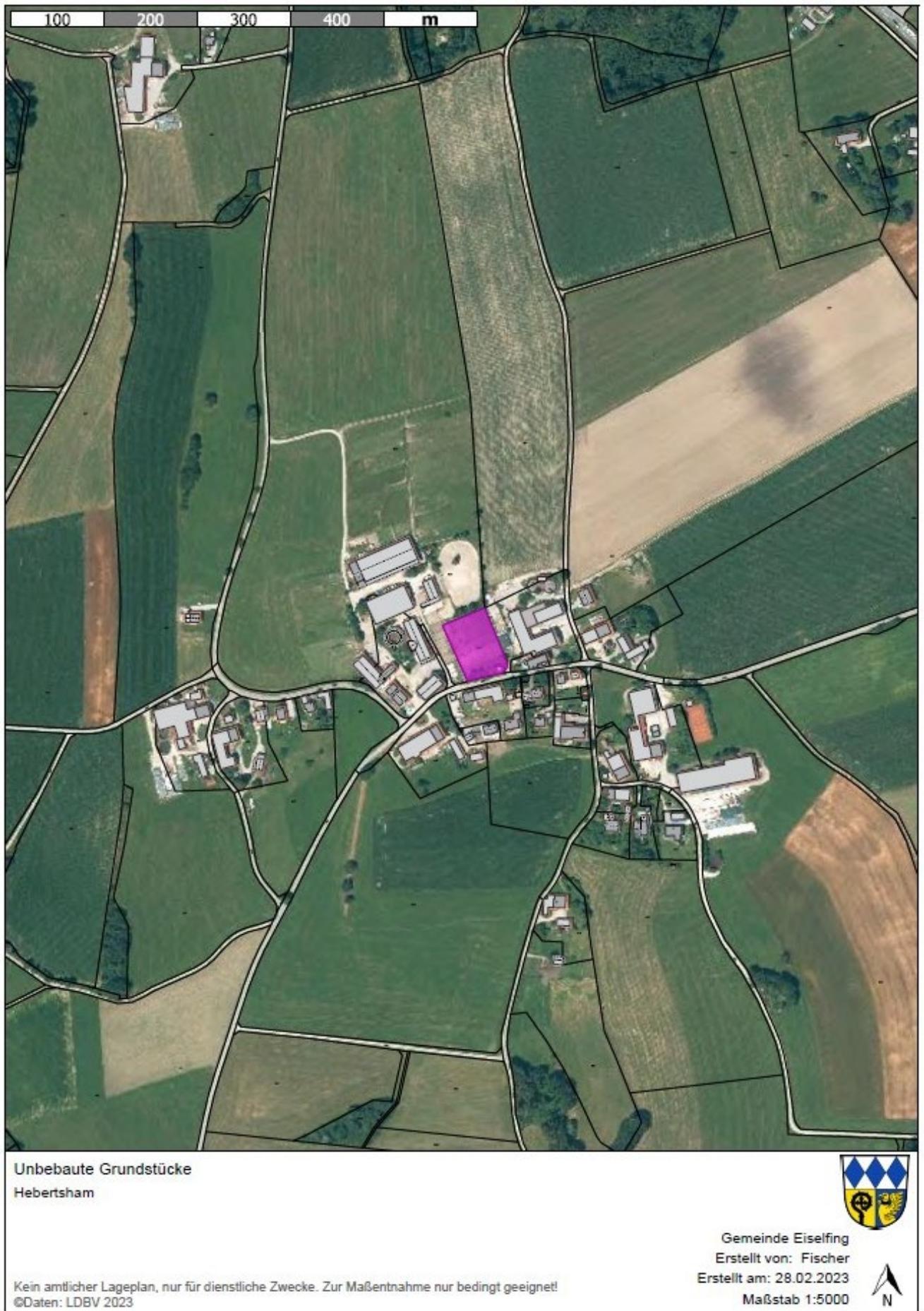
Anlage Flächenmanagement: Eiselring – Bachmehring



Anlage Flächenmanagement: Alteiselfing – Bergham – Aham



Anlage Flächenmanagement: Kerschdorf



Anlage Flächenmanagement: Hebertsham