

GEMEINDE EISELFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"EISELFING NORD"

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 12.05.2015
Entwurf: 05.06.2016
geändert: 05.07.2016

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

0.0. VORBEMERKUNG

Im Raum Eiselfing suchen insbesondere einheimische Bauwerber dringend nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Um dem Wunsch der Bevölkerung nachzukommen hat daher die Gemeinde sich entschlossen, eine größere Grundstücksfläche im Anschluss an das Ortszentrum zu erwerben und dies als Bauland auszuweisen. Es gibt inzwischen wesentlich mehr Bewerber für Einheimischen-Baugrundstücke als mit diesem Bebauungsplan Grundstücke ausgewiesen werden können.

Die Erweiterung der Ortschaft Eiselfing wurde bauleitplanerisch bereits in der 8. Flächennutzungsplanänderung aufgearbeitet. Der Bebauungsplan „Eiselfing Nord“ ist nun ein Teilgebiet hieraus. Während in der FNP-Änderung die ausgewiesene Wohnbaufläche bis zur Otto-Geist-Straße reicht, wurde derzeit auf eine Ausweisung von Wohngebiet im direkten Anschluss daran aus Gründen der Verfügbarkeit verzichtet.

1.0. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Eiselfing hat beschlossen, im Norden der Ortschaft Eiselfing anschließend an bereits bestehende Bebauung ein weiteres Baugebiet auszuweisen und als WA „Allgemeines Wohngebiet“ und in Teilbereichen als MI "Mischgebiet" festzusetzen. Ein im Umgriff des Bebauungsplan bestehendes landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit Winterdienst sowie ein nun im Eigentum der Gemeinde befindlicher ehemaliger Altholzhandel sollen entsprechend der Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 348/1, 354/4, 356, 356/2, 256/3 und 356/4 Gemarkung Bachmehring.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und übergeordneten Planungen festgelegten Ziele

Der Bebauungsplan orientiert sich an der 8. Flächennutzungsplanänderung des rechtsgültigen gemeinsamen Flächennutzungsplans der Stadt Wasserburg am Inn und der Gemeinden Edling, Eiselfing und Soyen.

Entsprechend dieser Änderung wurden im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet und neues Mischgebiet (ca. 2,45 ha) und ein bestehendes Mischgebiet (ca. 1,42 ha) ausgewiesen.

Folgende naturschutzfachlichen Vorgaben des zur FNP-Änderung gehörenden Umweltberichts wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans umgesetzt:

- Ausweisung von großzügigen Grünflächen am Nord- und Ostrand des Geltungsbereichs bzw. Herstellung von Ausgleichsflächen in diesen Randbereichen, teilweise im Anschluss an bestehende geschützte Biotopflächen.
- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen.
- Großzügige und naturnahe Durchgrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets unter Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten.
- Erhalt von vorhandenen erhaltenswerten Bäumen.
- Erhalt von vorhandenen Gehölzen, Einzelbäumen und Baumgruppen in den östlichen Randbereichen des Geltungsbereichs am Schwarzmoosbach und Seegraben, soweit ortsplanerisch und von der Art des Bestands her sinnvoll.
- Schonender Umgang mit der Ressource Boden durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei offenen Stellplätzen.
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf und Vorgaben zur Geländegestaltung und Verfüllung bei der Lage der Gebäude und der Einbindung in den Hang.
- Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist soweit teilweise möglich zu versickern.
- Auf eine homogene und regional typische Gestaltung der Bebauung wurde geachtet.

2.0. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der Bebauungsplan wurde aus der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Neben der Begründung wurde auch ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung ist.

3.0. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

3.1. Gebietsbezogene Planungsgrundlagen

Naturraum

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenAtlas – Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg, <http://www.bis.bayern.de>

Der Wirkraum liegt im Bereich folgender Einteilungen:

| | | |
|--|-------|---|
| Naturraum-Haupteinheit (nach Ssymank): | D66 | Voralpines Moor- und Hügelland |
| Naturraum-Untereinheit (ABSP) | 038-A | Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes |

Geologie und Boden

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenAtlas – Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg, <http://www.bis.bayern.de>

Der Wirkraum liegt in der geologischen Haupteinheit „Inn-Chiemsee-Jungmoränen“.

Die vorherrschende Bodenart im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ist „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter).

Im Talbereich des Seegrabens und des Schwarzmoosbaches, also im Bereich der Ausgleichsflächen, ist ein Bodenkomplex aus Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (Seesediment), im Untergrund carbonathaltig, vorherrschend.



Auszug aus dem GeoFachdatenAtlas

Potentielle natürliche Vegetation

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (Hrsg.) (2015): FIN-Web, <http://www.lfu.bayern.de>, Augsburg

Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblatlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation (M6cT)

Schutzgebiete

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (Hrsg.) (2015): FIN-Web, <http://www.lfu.bayern.de>, Augsburg

Das FFH-Gebiet Nr. 7939-371 „Murn, Murner Filz und Eiselfinger See“ liegt ca. 220 m südlich des Geltungsbereichs.

Biotopkartierung Bayern Flachland

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (Hrsg.) (2015): FIN-Web, <http://www.lfu.bayern.de>, Augsburg

Im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich folgende amtlich kartierte Biotopfläche:

Nr. 7939-0179-005 Gehölzsaum am „Schwarzmoosbach“ von O-SO bis NO-Eiselfing

3.2. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich liegt am Nordrand von Eiselfing. Er ist in zwei Teile zu unterteilen.

Zum einen gibt es den Bereich des bestehenden Mischgebietes. Dieser Bereich besteht aus einem landwirtschaftlichen Lohnbetrieb mit den entsprechenden Hallen, befestigten Freiflächen und aus einem ehemaligen Holzhandel mit seinen unterschiedlichen Lager- und Wirtschaftsflächen. Letzteres Grundstück wurde von der Gemeinde Eiselfing gekauft.

Zum anderen gibt es den Bereich des künftigen Allgemeinen Wohngebiets und des neuen Mischgebietes. Dieser besteht überwiegend aus landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche. Das Gelände ist hier nach Osten und Norden hin abfallend.

Die Ostgrenze wird vom Seegraben und teilweise vom Schwarzmoosbach mit ihren gewässerbegleitenden Strukturen wie Feuchtgebüsch, Bäume sowie Großseggen und feuchte Hochstaudenfluren gebildet. Teile davon wurden in die amtliche Biotopkartierung aufgenommen. Am Hangfuß entlang der Bäche zeigt der Boden Staunässe.

Im Norden grenzen an den räumlichen Geltungsbereich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Vom neuen Baugebiet bis zu Bachmehring sind es dann noch ca. 150 m, die die beiden Ortschaften durch Wiesen getrennt sind.

Nordwestlich des Geltungsbereichs schließt eine ökologisch bedeutende Feuchtfläche (geschützt gem. § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG) an. Dabei handelt es sich um ein Röhricht, eine seggenreiche Nasswiese sowie randlich eine Mädesüß-Hochstaudenflur.

Der restliche westliche Anschlussbereich besteht aus Intensivwiesen und am Südwestende existiert ein durch die angrenzende Bebauung bereits nur eingeschränkt nutzbarer Sportplatz.

4.0. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Neubaugebiet wird zum einen als Allgemeines Wohngebiet nach § 5 BauNVO und in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es umfasst 26 Bauparzellen, die mit Einfamilien- wie auch mit Doppelhäusern bebaut werden können. Jeder Wohneinheit ist eine oberirdische Garage zugeordnet. Zusätzlich gibt es eine Bauparzelle, auf der drei bis vier Mehrfamilienhäuser geplant sind. Hier können Mehrgenerationenwohnungen und / oder evtl. auch Wohnungen für betreutes Wohnen für ältere Eiselfinger Bürger entstehen, die ihre größeren Wohnungen oder Häuser aufgeben. Diese Mehrfamilienhäuser haben eine Tiefgarage, um den oberirdischen Stellplatzbedarf zu beschränken. Im Anschluss an diese Bauparzellen ist auch ein Kinderspielplatz eingeplant.

Zum anderen werden ein bestehender landwirtschaftlicher Lohnbetrieb und ein Teilbereich eines ehemaligen Holzhandels als Mischgebiet ausgewiesen. Hier wird vorerst lediglich der Bestand aufgenommen und Baugrenzen für eventuelle Hausrenovierungen oder Ersatzbauten dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit können hier weitere Bauwünsche vorgebracht werden, die der Gemeinderat dann abwägen kann.

In allen Bereichen sind die Firstrichtungen festgelegt und die öffentlichen Grünflächen sowie die Pflanzgebote von Obst- und Laubbäumen festgesetzt, um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Im Baugebiet wird das Regenwasser der öffentlichen Flächen gesammelt, teilversickert und das Überschusswasser über ein Rohrleitungssystem in die östlich angrenzende Versickerungsmulde geleitet. Diese Versickerungsmulde wird als Teil der Ausgleichsfläche angelegt und dient zugleich als Regenrückhaltebecken.

Die derzeit noch vorhandene Stromfreileitung wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans unterirdisch verlegt.

4.2. Erschließung

Das Baugebiet wird über die bestehende Straße *Im Weiherfeld* von Süden her erschlossen. Nach der ersten Häuserreihe im Süden des neuen Baugebiets teilt sie sich. Ein Straßenarm führt weiter in Richtung Norden, während eine Abzweigung zunächst nach Osten führt. Vor der letzten Häuserreihe im Osten macht sie eine Kurve und schwingt dann in einem großen Bogen nach Nordwesten. Hier trifft sie wieder auf den anderen Straßenzweig. Der Bogen wird bis zum Geltungsbereichsende im Westen fortgesetzt, wo ein Wendehammer eine Umkehrmöglichkeit bietet. Bei einer Erweiterung des Baugebietes soll hier ein Ringschluss an weitere Erschließungsstraßen erfolgen.

An den Wendehammer schließt ein 4 m breiter Grünweg an, auf dem ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt ist. Er verbindet das Mischgebiet in seiner nordöstlichsten Ecke mit dem Naturlehrpfad, der entlang des Weihergrabens zwischen Eiselfing und Bachmehring besteht.

4.3. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die entlang der Erschließungsstraße, am Spielplatz und in den Privatflächen zu pflanzenden Laubbäume dienen neben der Beschattung auch der Eingliederung in die Landschaft. Die für die Bepflanzung ausgewählten Bäume stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Die auf den privaten Bauparzellen zu pflanzenden Obstbäume sollen die in Oberbayern übliche dörfliche Kulturlandschaft stärken und den Ortsrand gefällig gestalten.

4.4. Immissionsschutz

Schall

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und diese bei der Planung berücksichtigt (Abstand der Wohnbebauung zum Mischgebiet und zum Sportplatz). Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden vom Lohnunternehmen abweichende Betriebsabläufe angegeben als bei der ersten schalltechnischen Untersuchung, wobei diese Angaben zumin-

dest in Richtung Neubebauung nicht zutreffen können, da z.B. eine Mährescherbetankung nördlich der Maschinenhalle nicht möglich ist und auch die sonstigen lauten Betriebsabläufe im Betriebshof stattfinden, der zur bestehenden Wohnbebauung gerichtet ist. Außerdem erfolgen sämtliche Maschinenan- und -abfahrten durch das bestehende Wohngebiet und nicht durch die geplante Bebauung. Somit kann festgestellt werden, dass bei Einhaltung der Richtwerte für das bestehende Wohngebiet die Richtwerte bei der geplanten Wohn- und Mischgebietsbebauung wesentlich unterschritten werden.

Geruchsemission

Zur Ermittlung von Auswirkungen von Geruchsemissionen vom bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb für den Fall der Wiederaufnahme der Tierhaltung wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten von *hook farny ingenieure, Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik* erstellt.

Dieses besagt im Wesentlichen:

Bei Wiederaufnahme der Tierhaltung an den Baugrenzen der geplanten Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die prognostizierte Geruchsbelastung zwischen 2% bis maximal 7% der Jahresstunden.

Nach GIRL sind innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 10 % der Jahresstunden zulässig. Dieser Immissionswert kann an allen geplanten Wohngebäuden innerhalb des WA eingehalten und sogar noch im Rahmen der Rücksichtnahme in der Bauleitplanung unterschritten werden.

An den Baugrenzen im noch nicht bebauten Bereich des geplanten Mischgebietes (Parzellen 17 bis 20) werden ebenfalls die im Mischgebiet zulässigen Immissionswerte von 10 % eingehalten bzw. unterschritten.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass an den Baugrenzen der geplanten Wohngebäude des Bebauungsplans "Eiselfing Nord" im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Parzellen 17 bis 20 im Mischgebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind, wenn die Annahmen hinsichtlich des zukünftigen Emissionsverhaltens aus dem Gutachten mit der zukünftigen Planung des Betriebes Lex übereinstimmen.

Im Bereich der bestehenden Bebauung innerhalb der Baugrenzen D und E ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der konkreten Planungs- und Emissionssituation des landwirtschaftlichen Betriebes zu prüfen, ob eine Wohnnutzung zulässig ist.

Damit ist auch der Schutz der geplanten Wiederaufnahme der Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Lex, die in der Ausbreitungsrechnung bereits vollständig berücksichtigt wurde, gewährleistet. Insbesondere ist der Betrieb Lex bereits durch die bestehende Nutzung auf Fl.Nr. 356/2 in möglichen Entwicklungen eingeschränkt.

5.0. EINGRIFFSERMITTLUNG

5.1. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Durch die Satzung des Bebauungsplans wird den Vorgaben der 8. Flächennutzungsplanänderung nachgekommen. Die darin festgelegte Bebauung des Gebiets wird im Bebauungsplan konkretisiert. D.h. es werden u.a. Baugrenzen, Nutzungsart und Erschließung festgesetzt und die Lage der Ausgleichsfläche dargestellt. Auch die Maßnahmen zur Durchgrünung werden festgelegt.

Das Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs bedeutet die Ermittlung der Eingriffsschwere. Bei Baugebieten mit überwiegend Wohnbebauung kann diese über den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ermittelt werden.

Allgemeines Wohngebiet

Im vorliegenden Fall liegt mit einer GRZ $\leq 0,35$ im WA und neuen MI ein niedriger Versiegelungsgrad vor, was eine Einstufung in **Eingriffstyp B** der *Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren* [BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München] bedeutet. Durch die sehr niedrige GRZ ist ein Ausgleichsfaktor von 0,5 in den Bereichen der ehemaligen landwirtschaftlichen Intensivflächen angemessen. In den Bereichen der Gehölzstrukturen, die durch das neue WA verdrängt werden, wird ein Kompensationsfaktor von 0,7 angesetzt.

Einteilung des Bestands im Allgemeinen Wohngebiet und neuen Mischgebiet:

| | | |
|-----------------|---|----------|
| ⇒ Kategorie BI | = Intensivgrünland und teilversiegelter Boden | ⇒ AF 0,5 |
| ⇒ Kategorie BII | = Gehölzstrukturen | ⇒ AF 0,7 |

Für das bestehende Mischgebiet ist gegenwärtig kein Ausgleich notwendig, da der Grundeigentümer keine weiteren konkreten Bauwünsche angemeldet hat und hier somit nur der Bestand festgeschrieben werden kann.

| Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad | Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ $\leq 0,35$) |
|---|---|--|
| Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: - Intensivgrünland und teilversiegelter Boden - überwiegend versiegelter Boden | 0,3 | 0,5 |
| Kategorie II Gebiet mittlerer Bedeutung: Gehölzstrukturen | - | 0,7 |

5.2. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

| | Eingriffsfläche in m ² | Kompensationsfaktor | Ausgleichsflächenbedarf in m ² |
|----------|-----------------------------------|---------------------|---|
| Feld BI | 23.930 | 0,5 | 11.965 |
| Feld BII | 675 | 0,7 | 473 |
| | | gesamt | 12.438 |

5.3. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme wird auf der bestehenden Ackerfläche und auf dem Intensivgrünland eine Extensivwiese angelegt. Dazu sind auf der Intensivwiese in den ersten drei Jahren Aushagerungsschnitte durchzuführen. D.h. Mahd dreimal pro Jahr mit Mähgutabfuhr. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz.

Der jetzige Ackerstandort wird angeebnet und mit einer Saatgutmischung für Extensivstandorte angesät (autochthones Saatgut). Pflege nach dem Aufwachsen der Gräser und Kräuter wie bei der ehemaligen Intensivwiese.

Ab dem vierten Jahr dann nur noch zwei Schnitte pro Jahr. Der erste Schnitt ab dem 1. Juli, der zweite Schnitt ab dem 1. September. Dabei 20 % wechselnde Brache stehen lassen. Mähgut entfernen. Keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz.

Am Ostrand der Ausgleichsfläche soll ein Rückhalte- und Sickerbecken angelegt werden. Dazu wird das Dachflächen- und Straßenwasser des WA gesammelt und in das hier angelegte Becken eingeleitet. Indem es hier langsam versickert bzw. das Sickerbecken durchläuft wird es gefiltert. Am Ende des Beckens wird das gereinigte Restwasser in den Seegraben eingeleitet.

Entlang der Ost- und Nordgrenze des Geltungsbereichs sind in einem ca. 10 m breiten Streifen heimische Laubbäume, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen, zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Folgende Arten sind zu verwenden:

| | |
|---------------------|----------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Prunus avium | Kirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus robur | Eiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Linde |

6.0. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Im Falle einer Nichtdurchführung würde der Eingriffsraum weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche bleiben. Da in der Gemeinde der Bedarf an Baufläche für Einfamilienhäuser gegeben ist, müsste die Gemeindeverwaltung sich weiter um geeignete Flächen bemühen. Dies ist derzeit schwierig, da momentan keine gleichwertig geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Die bestehende Mischgebietsfläche würde unverändert weiter bestehen.

7.0. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Bei der Planung des Neubaugebiets bzw. der Erstellung des Bebauungsplans wurde nach den Vorgaben des Leitfadens *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft* [BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München] vorgegangen. Die Bestandsermittlung und Planung erfolgte in Zusammenarbeit mit den beteiligten kommunalen Behörden, Auswertung und Einbeziehung von übergeordneten Planungen und Augenscheinnahme des Geländes.

Es traten weder bei der Beschaffung der nötigen Grundlagen noch bei der Planung Schwierigkeiten auf.

8.0. ZUSAMMENFASSUNG

Um dem Wunsch der einheimischen Bevölkerung nach Baugrund nachzukommen hat die Gemeinde Eiselfing einen Bebauungsplan aufgestellt, der die Ausweisung von 26 Bauparzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie drei Parzellen für Mehrfamilienhäuser beinhaltet.

Um auch den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden wurden alle Schutzgüter in ihrem Bestand aufgenommen, beschrieben und ein Ausgleich für den Eingriff ermittelt. Die Ausgleichsfläche ist ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert.

Eiselfing,

Rosenheim, 05.07.2016

Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH

LITERATURVERZEICHNIS

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen zur Übersichtskarte, S. 6, Augsburg, <http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): FIS-Natur Online <http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenAtlas - Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg, <http://www.bis.bayern.de>