

# Gemeinde Eiselfing



## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan "Otto-Geist-Straße Nord"

#### 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](mailto:s.jocher@jocher.com)

Büro Wasserburg:  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 50055  
E-mail: [architekten@jocher.com](mailto: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 Bebauungskonzept**
  - 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 Umweltbelange**
- 15 beteiligte Fachingenieure**
- 16 Zusammenfassung**

Anlage Luftbild und Lagepläne Flächenmanagement

## 1 Strukturdaten Gemeinde Eiselfing

Einwohnerzahl: 3.235 (Stand 31.12.2021)

Einwohnerentwicklung 3.176 (Stand 31.12.2020, lt. LfStat)

2.994 (Stand 31.12.2017, lt. LfStat)

2.982 (Stand 31.12.2016, lt. LfStat)

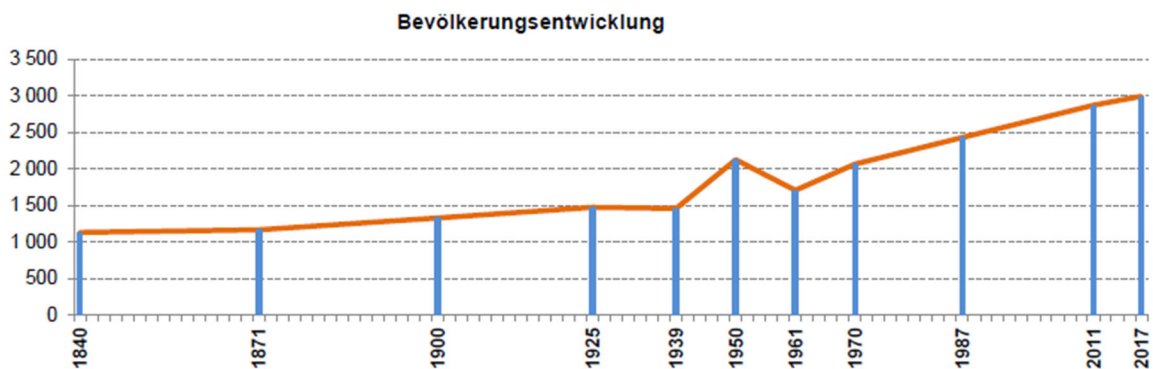
2.995 (Stand 31.12.2015, lt. LfStat)

2.933 (Stand 31.12.2014, lt. LfStat)

2.931 (Stand 31.12.2013, lt. LfStat)

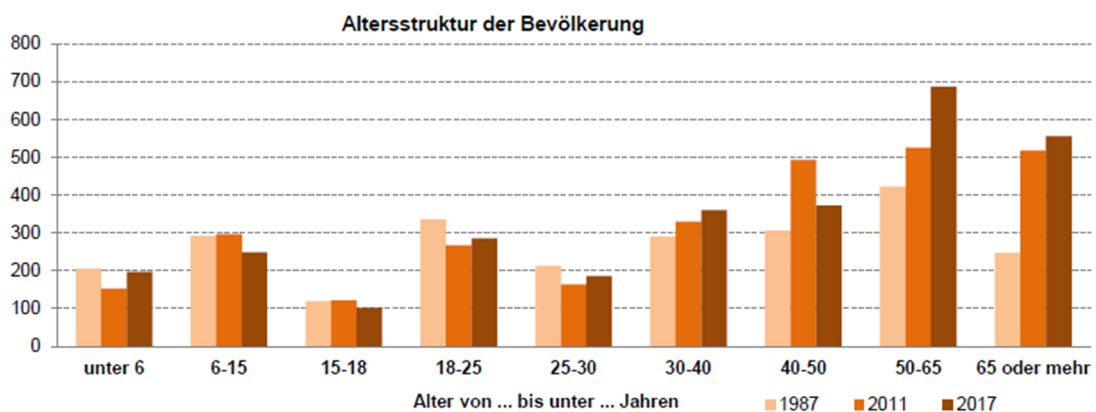
2.901 (Stand 31.12.2012, lt. LfStat)

2.874 (Stand 31.12.2011, lt. LfStat)



Die Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre ist ca. 12,5 %.

### 09 187 126 Eiselfing



## 2 Anlass der Planung

Das Wohnhaus Otto-Geist-Str. 17 mit Umgriff ist nach dem Tod des Eigentümers vererbt worden. Die Grundstücke samt Gebäude verbleiben in Familienbesitz, jedoch soll das in die Jahre gekommene Wohnhaus abgebrochen werden. Da in der Gemeinde Eiselfing zeitgemäßer 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.

### 3 Verfahren

Die überplante Fläche des Bebauungsplans „Otto-Geist-Straße Nord“ schließt im Süden und im Westen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 10.000 m<sup>2</sup> und es werden ausschließlich Flächen für Wohnnutzung festgesetzt.

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Dem folgend wird die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB (Bereich Abbruch Bestandsgebäude) und § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

### 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.

<b>Flächenmanagement Gemeinde Eiselfing:</b>				
<b>Unbebaute Grundstücke in Bebauungsplangebieten bzw. in Gebieten gem. § 34 BauGB in Privatbesitz</b>				
Fl.-Nr.	Gemarkung	Grundstücksfläche	Bebauungsplan	Ortsteil
110/6	Bachmehring	778	Bachmehring Hochfeld (WA)	Bachmehring
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	Weierfeld 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
1/1	Aham	573	§ 34 BauGB Aham-Ost (WA)	Aham
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 zum Teil schon bebaut ist und auch an einen erschlossenen Siedlungsbereich angrenzt.

## 5 Bestand

### 5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das ca. 1.900 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Eiselfing. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Otto-Geist-Straße Nord" Eiselfing umfasst die Fl.-Nr. 295/2, 295/7 Tfl., 295/8, 295/9, und 299/26, Gemarkung Bachmehring.



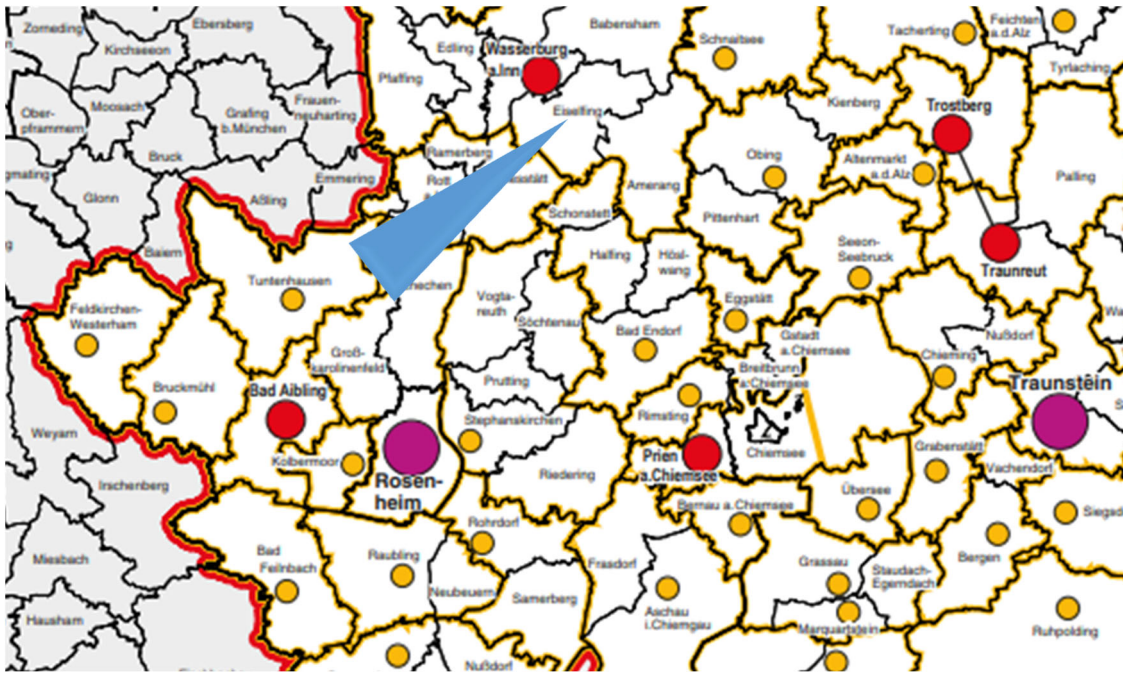
Luftbild mit Kennzeichnung Planungsgebiet (Kreis), Quelle: bayernatlas

### 5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

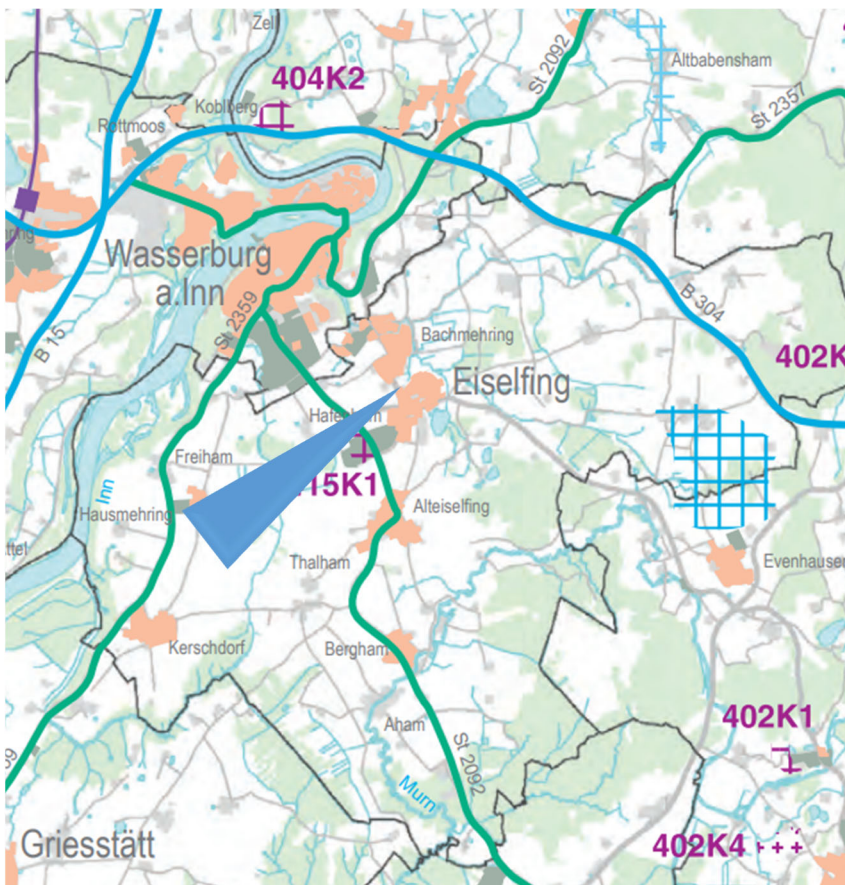
*Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*

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 nur z.T. als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf aber der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird somit im Zuge einer Berichtigung angepasst, ohne dass ein eigenes Verfahren durchzuführen ist.



*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. 20 Einwohnern gedeckt werden.

##### Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen:

Im geplanten Baugebiet kann die Erschließung (Straße, Kanal) der 2 Parzellen über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße 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. 20 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 auch ein differenziertes Wohnraumangebot für ältere Bevölkerungsgruppen in Form von altersgerechten, barrierefreien Wohnungen bereit zu stellen, werden in den ortskernnahen



Bereichen von Eiselfing auch Mehrfamilienhäuser mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten zugelassen und verwirklicht.

#### Konzentration auf Hauptsiedlungsbereiche:

Die Gemeinde Eiselfing verfügt über 36 Ortsteile auf einer Gemeindefläche von knapp 35 km<sup>2</sup>. Eiselfing soll als Ort mit Sitz der Gemeindeverwaltung infrastrukturell vorrangig gestärkt werden.

#### 5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 477,50 m üNN im Süden und fällt nach Nordosten hin auf ca. 476,00 m üNN ab.

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, im Süden ein Wendehammer (Otto-Geist-Straße), im Westen und Südwesten eine bestehende Bebauung an.

Das Areal ist geprägt von großem Baumbestand. Der Naturlehrpfad nach Bachmehring startet mit einer Informationstafel am angrenzenden Wendehammer. Aufgrund der Ortsrandlage und dem Landschaftsbild wurde die Bauleitplanung im Vorfeld mit der Landschaftsarchitektin Regine Müller besprochen und die Bebauung so platziert, dass das bestehende Landschaftsbild erhalten bleiben kann.

#### 5.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet.

#### 5.6 Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befindet sich Baumbestand, der als „zu erhalten“ festgesetzt worden ist.

#### 5.7 Boden / Grundwasser

Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt, die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauherrn.

#### 5.8 Vorbelastungen

##### Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Nutzung als Wohnfläche und 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 (Ortsrandeingußung).



## 7 Bebauungsplankonzept

### 7.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Süden sollen 2 neue Einzelhäuser entstehen. Auf einer Parzelle ist eine Bebauung mit 5 Wohneinheiten zulässig. Ein kleineres Einzelhaus mit einer Wohneinheit wird als Übergang zur freien Landschaft ermöglicht. Die Anordnung erfolgt unter Einbeziehung des bestehenden und zu erhaltenden Baumbestands.

### 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 0,3 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. Das Wohngebäude mit 5 WE ist traufständig nach Süden orientiert, somit wird die Nutzung von solarer Energie ermöglicht (evtl. westl. Beschattung durch Baumbestand). Das Einzelhaus mit 1 WE richtet sich nach dem vorhandenen (zu erhaltenden) Baumbestand.

### 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 Parzelle 1 sind 5 Wohneinheiten, auf Parzelle 2 ist 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

Die Lage der Garagen / Carports und Stellplätze wird auf den Grundstücken festgeschrieben. Die Baufenstergröße ist so gewählt, dass man Spielraum hat, um die Wurzeln der als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume nicht zu beschädigen.

Im Bauantrag sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden zugelassen, wenn Sie den Festsetzungen nicht widersprechen.

### 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.

Flach- oder Pultdächer auf untergeordneten Nebengebäuden sind zu begrünen, dies wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus.

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.

### 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, Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Kombinationen von Beiden. 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 exakt dargestellt werden.

## **8 Grünordnungskonzept**

- Erhaltung des wertvollen Baumbestands
- Begrünung / Durchgrünung der Gartenbereiche
- Baumpflanzung am Wendehammer zur Verbesserung des Ortsbildes
- 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 erhalten.

## **9 Technische Erschließung**

### 9.1 Wasserversorgung

Die Grundstücke werden über die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen. Direkt am Grundstück (Wendehammer) befindet sich ein Hydrant für die Löschwasserversorgung.

### 9.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Hierbei ist die ortsnahe flächenhafte Versickerung zu wählen. Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, ist die Muldenversickerung der Versickerung über Sickerschächte vorzuziehen.

### 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 beiden Parzellen erfolgt von der Otto-Geist-Straße aus. Die vorhandene private Erschließungsstraße auf dem Grundstück wird geringfügig nach Osten verlegt, um ein Gebäude mit 5 Wohneinheiten zu ermöglichen. An der nördlichen Grenze verbleibt ein Feldweg für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Osten.

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 sickertfähigen 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 zu erhaltender Gehölze und Gehölzgruppen, sowie neu zu pflanzende Bäume und Hecken für mehr Artenvielfalt

### 13 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
Bestehende Erschließung	ca. 247 m <sup>2</sup>

davon:

Nettobauland	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
Erschließung	ca. 280 m <sup>2</sup>
Grünfläche mit Baumreihe	ca. 120 m <sup>2</sup>

### 14 Umweltbelange

#### 14.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Otto-Geist-Straße Nord“, Eiselfing wird entsprechend § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach § 13 Abs.3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.



### 13.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung kann abgesehen werden, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren handelt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### 13.3 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht tangiert, da im Bebauungsplangebiet der vorhandene Baumbestand erhalten wird.

## **15 Beteiligte Fachingenieure**

### 15.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung

Alois Huber, Dipl.-Ing. (FH) Vermessung  
Chiemgaustr. 51, 83123 Amerang – OT Evenhausen

### 15.2 Koordination / weitergehende Planung

Architekturbüro Mayer  
Sebastian Mayer, Architekt  
Wasserburger Str. 4, 83123 Amerang

### 15.3 Bauleitplanung

Jocher Architekten + Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Univ. Regina Linnerer  
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

### 15.4 Überprüfung naturschutzrechtlicher Belange und Beratung

Müller Landschaftsarchitekten  
Regine Müller, Landschaftsarchitektin  
Finkenstr. 14 ½, 85665 Moosach

## **16 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.

15.11.2022

**Aufgestellt:**



Eiselfing, den 07.06.2022, ergänzt 04.10.2022

\_\_\_\_\_  
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

Anhang



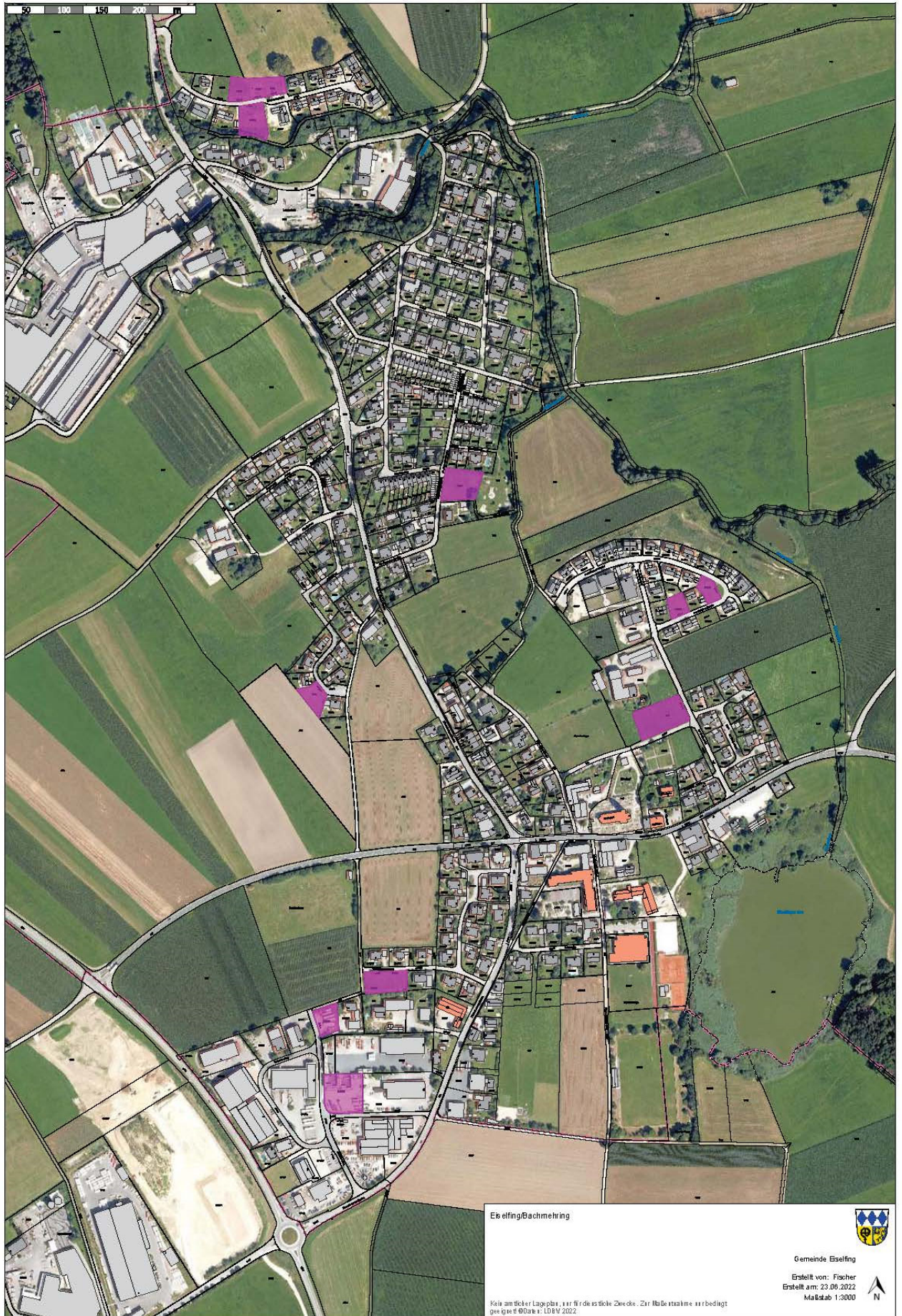
*Luftbild Blickrichtung von Norden aus mit Kennzeichnung Planungsgebiet (Kreis), Quelle: bayernatlas*



*Blick vom Wendehammer aus Richtung Bachmehring*

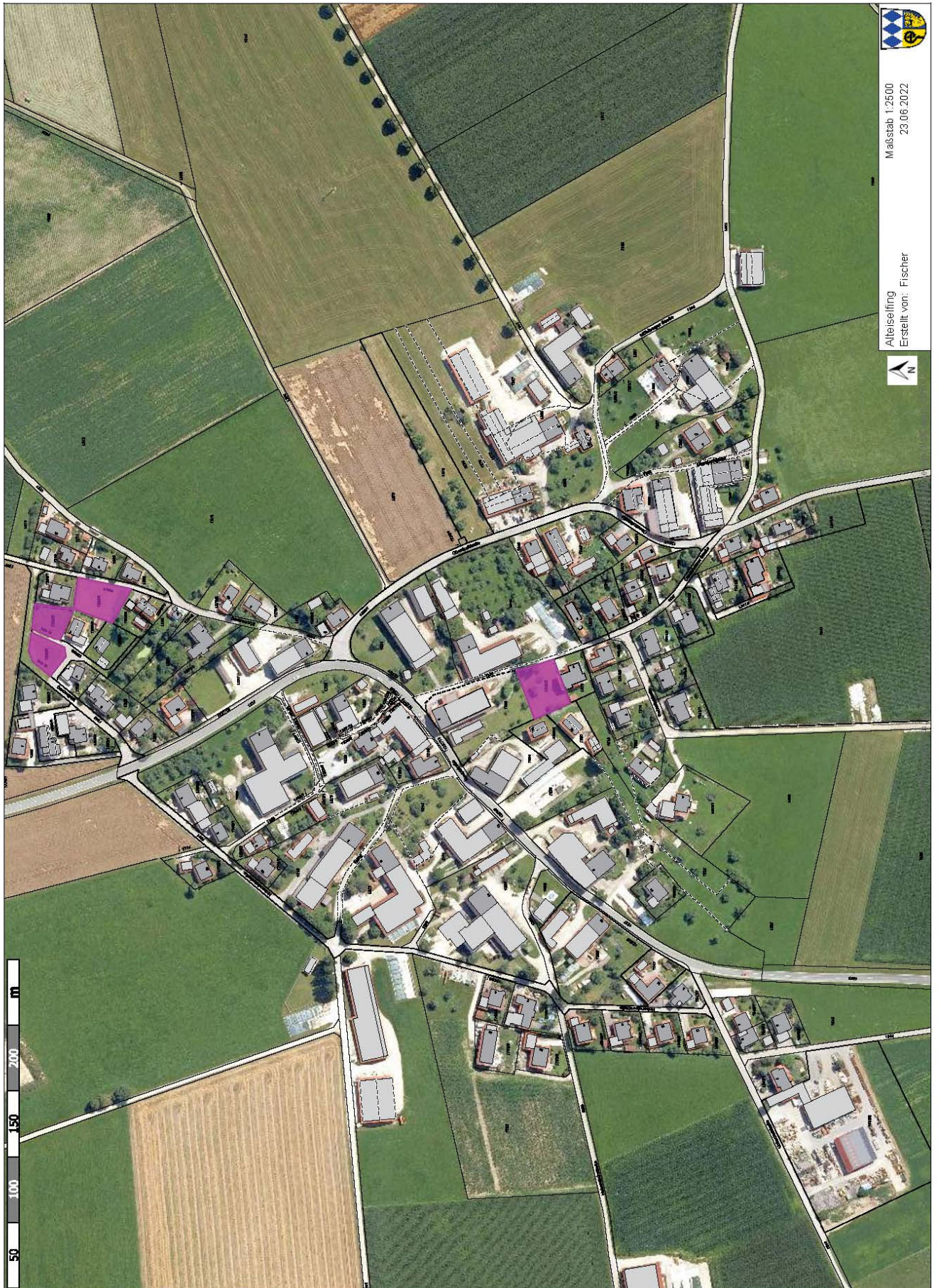


Anlage Flächenmanagement: Eiselfing und Bachmehring





Anlage Flächenmanagement: Alteiselfing



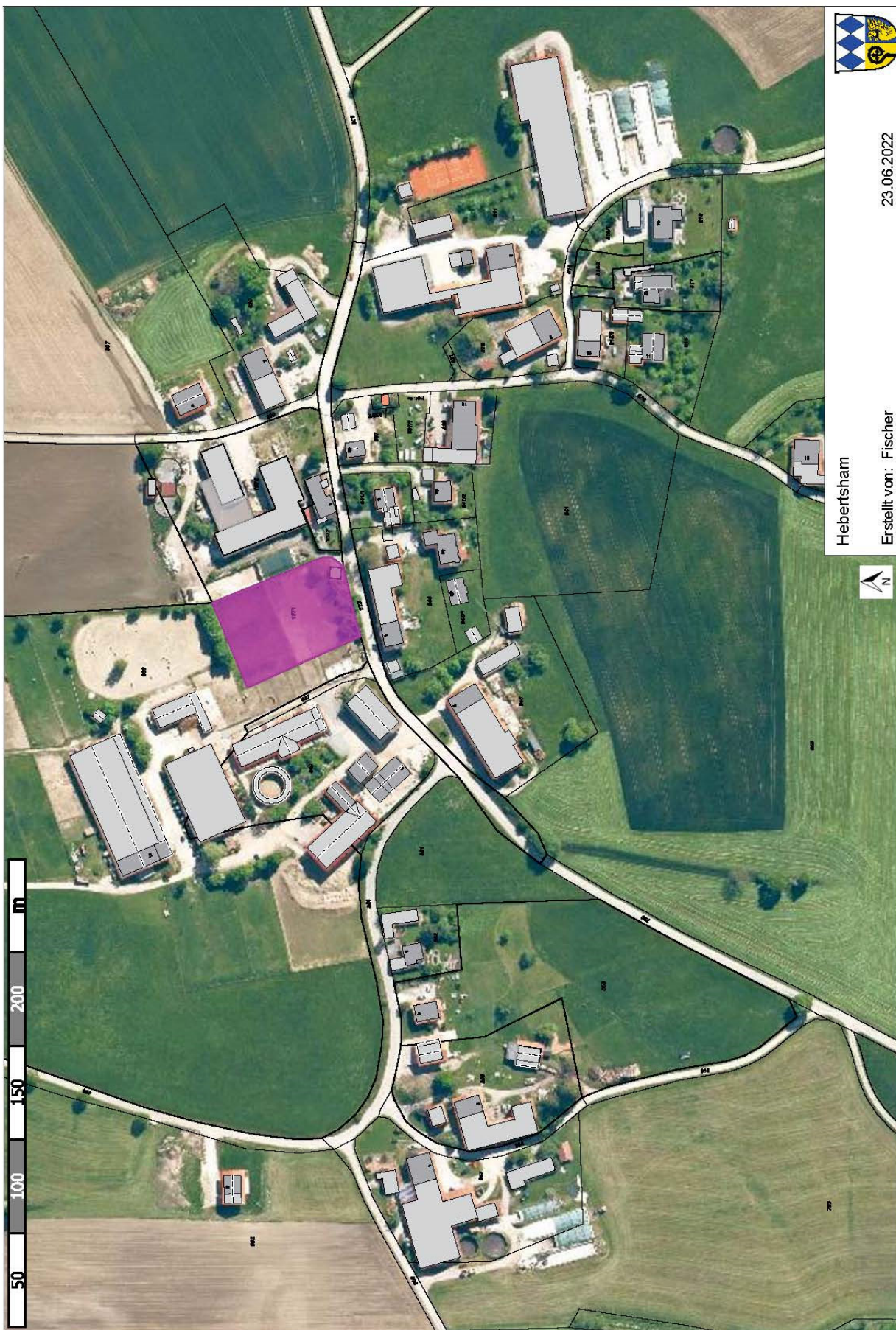


Anlage Flächenmanagement: Bergham





Anlage Flächenmanagement: Hebertsham



Hebertsham

Erstellt von: Fischer

23.06.2022

Maßstab 1:2500

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2022



Anlage Flächenmanagement: Kerschdorf

