

GEMEINDE EISELFING



**Satzung zur Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
(Klarstellungssatzung) i. V. m.**

**Satzung zur Einbeziehung einzelner
Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang
bebauten Bereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
(Ergänzungssatzung)**

"Erpertsham"

Gemeinde Eiselfing, Landkreis Rosenheim

Die Gemeinde Eiselfing erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtswirksamen Fassung, die vorliegende Satzung.

A Räumlicher Geltungsbereich und Rechtswirkungen

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 1000, bestehend aus den FINrn. 317 Tfl., 317/1 Tfl., 319/1 Tfl., 320 Tfl., 320/2, 320/3, 322 Tfl., 322/1 Tfl., 324 Tfl., 326, 329 Tfl., 330 Tfl., 331, 331/1 Tfl., 333 Tfl., 336 Tfl., 336/1 Tfl., 338 Tfl., 339 Tfl., 400 Tfl., 401 Tfl., 401/3, 403/2 Tfl., 403/3 Tfl., 405 Tfl. der Gemarkung Schönberg



Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

B Festsetzungen

- 1 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude maximal drei
- 2 Gebäudeform rechteckig, Längen-/Breitenverhältnis mind. 1 : 1,2
- 3 Dachform für Hauptgebäude: Satteldach zwingend
- 4 Private Verkehrsflächen und nicht überdachte Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

5 Grünordnung

5.1 Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

5.2 Artenliste

Für die Gehölzpflanzungen sind nachweislich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes "6.1 - Alpenvorland" zu verwenden. Es sind ausschließlich Gehölzarten aus folgender Liste zu verwenden:

Streuobst (Hochstamm)

Bäume 3. Ordnung (>6m), kleinkronige Bäume III. Wuchsordnung

- Malus spec. - Apfel
- Prunus domestica - Zwetschge
- Prunus domestica subsp. syriaca - Mirabelle
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Pyrus spec. - Birne
- Juglans regia -Echte Walnuss

Gehölze

Bäume 1. Ordnung (> 15 m)

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Ulmus carpinifolia - Feld-Ulme
- Ulmus glabra - Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung (> 10 m)

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
- Alnus incana - Grau-Erle
- Betula pendula - Hänge-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Populus tremula - Zitter-Pappel
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Pyrus pyraister - Holzbirne
- Salix alba - Silber-Weide
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Obstbäume in Sorten, Hochstamm

Bäume 3. Ordnung (> 6 m)

- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Malus sylvestris - Holzapfel
- Prunus padus - Trauben-Kirsche
- Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Traubenholunder
- Salix caprea - Sal-Weide
- Salix viminalis - Korb-Weide
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Taxus baccata - Gemeine Eibe
- Obstbäume in Sorten, Halbstamm

- 5.3 Zu pflanzende Bäume müssen in der Pflanzqualität H, STU 18/20, 3xv gepflanzt werden. Sträucher sind mind. in Qualität oB 4-5 Triebe, 60-100 cm, 2xv zu pflanzen.
- 5.4 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

6 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als sockellose Staketenzäune in Holz oder Metall mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig.
Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Punktfundamente zulässig.
Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.

7 Artenschutz

Für Außenbeleuchtung sind gemäß Art 11a BayNatSchG insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil und ohne Streuwirkung zu verwenden. Die Leuchten sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauwerke und Betriebsflächen beleuchtet werden. Eine Beleuchtung angrenzender Gehölzbestände und Grünflächen ist zu vermeiden.

8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- 8.1 Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurnummern 320 und 320/2 Gemarkung Schönfeld, Gemeinde Eiselfing erbracht.
- 8.2 Als Ausgleich ist auf 630m² eine extensive Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen gemäß § 6 Abs. 1 AVBayNatSchG nach Artenliste "Streuobst" herzustellen. Die Gartenfachberatung des Landkreises Rosenheim ist bei der Anlage der Streuobstwiese zu beteiligen. Die Fläche ist mit artenreichem Blumenwiesensaatgut (3g/m², max. 30% Gräser) einzusäen. Das Saatgut muss aus dem Ursprungsgebiet 17 "Südliches Alpenvorland" (gebieteigen) stammen. Mahd zweimal jährlich (Mitte Juni und Mitte September) mittels Balkenmäher. Nach ca. 8-10 Wochen (bei Herbstansaat im nächsten Frühjahr) ist, bei Aufwuchs von unerwünschten Beikräutern, ein Schröpfschnitt nötig. Dabei Vegetation auf 12 cm Höhe schneiden. Mähgut anschließend sofort aufnehmen und abfahren.
- 8.3 Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Bereich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft ist unzulässig.

C. Hinweise durch Text

- 1 Vor Abriss und Umbau von Gebäuden sind diese von einer fachkundigen Person auf Lebensstätten von gebäudebewohnenden Fledermausarten und Vögeln hin zu untersuchen. Bei Nachweis sind geeignete Artenschutzmaßnahmen zu ergreifen.
- 2 Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten (Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

- 3 Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731; als Hinweis zudem das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie DIN 19639.
- 4 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Im Bereich von Baudenkmalern bedürfen Eingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6.1 BayDSchG und sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- 5 Die Baufeldräumung, Erdarbeiten oder erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

D. Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat Eiselfing hat in seiner Sitzung am 07.05.2024 die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) beschlossen und am 25.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.05.2025 den Entwurf der Satzung, Stand 06.05.2025, gebilligt und die Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB) beschlossen.
- 2 Der Entwurf der die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 06.05.2025 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2025 bis 11.07.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Am Pfarrstadl 1, 83549 Eiselfing) zu den allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Dies wurde am 04.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 06.05.2025 erfolgte mit Schreiben vom 05.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025.
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 09.09.2025 behandelt und die erneute verkürzte Auslegung beschlossen.
- 3 Der Entwurf der die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09.09.2025 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 20.10.2025 bis 10.11.2025 im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichungsfrist wurde auf drei Wochen verkürzt § 4a Abs. 3 BauGB. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Am Pfarrstadl 1, 83549 Eiselfing) zu den allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Dies wurde am 13.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09.09.2025 wurde auf drei Wochen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung und Ergänzung betroffenen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt § 4a Abs 3 BauGB, dies erfolgte mit Schreiben vom 17.10.2025 bis einschließlich 10.11.2025.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 03.02.2026 behandelt und die erneute Auslegung beschlossen.

- 4 Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 03.02.2026 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: Am Pfarrstadl 1, 83549 Eiselfing) zu den allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt.
Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 03.02.2026 erfolgte mit Schreiben vom bis einschließlich

- 5 Mit Beschluss des Gemeinderats vom wurde die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Erpertsham in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Aufhebung der Außenbereichssatzung Erpertsham beschlossen.

- 6 Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Erpertsham mit Begründung liegt seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Eiselfing zu jedermanns Einsicht auf und es wird über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.
Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Erpertsham ist damit in Kraft getreten.
Gleichzeitig tritt die Außenbereichssatzung Erpertsham außer Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eiselfing den

.....
Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

BEGRÜNDUNG

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB mit Aufhebung der Außenbereichssatzung § 1 Abs. 8 BauGB, beides i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB für den Ortsteil Erpertsham, Gemeinde Eiselfing, Landkreis Rosenheim.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzungslinie im beigefügten Lageplan.

Erpertsham ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die tatsächliche städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich hat sich jedoch seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans fortentwickelt.

Da der Flächennutzungsplan eine Momentaufnahme mit Darstellung der angestrebten Entwicklung zum Zeitpunkt der Aufstellung zeigt, ist die abweichende Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im konkreten Einzelfall auf Grund der tatsächlichen Entwicklung als unschädlich zu bewerten. Die Gemeinde sieht die bauliche Entwicklung als vertretbar an und wird die Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen einer der nächsten Fortschreibungen berücksichtigen.

Die geplante Maßnahme steht somit nicht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und ist mit den Grundsätzen einer geordneten Siedlungsentwicklung vereinbar.

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch eine strukturell zusammenhängende, ortsübliche Siedlungsform mit überwiegender Wohnnutzung, ergänzt durch einzelne gewerblich genutzte Gebäude und Landwirtschaft. Die baulichen Anlagen sind in ihrer Art und Weise sowie in ihrer räumlichen Lage zueinander so strukturiert, dass eine Siedlungsstruktur mit städtebaulichem Zusammenhang, die sich eindeutig von einer streu- oder splittersiedlungsartigen Struktur des Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB abgrenzt, entstanden ist.

Die Erschließung des Ortsteils durch öffentliche Straßen sowie durch die Anbindung an die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom und Breitbandversorgung) ist vollständig gegeben. Zudem lässt sich eine Integration in das bestehende Gemeindegefüge feststellen – räumlich, funktional und in Bezug auf die Versorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur.

Der Ortsteil Erpertsham war dem Außenbereich zuzuordnen und wurde im Laufe des Jahres 2022/23 auf Grund einer Überprüfung und Bewertung durch das Landratsamt Rosenheim als Innenbereich (§34 BauGB) eingestuft. Maßgeblich für diese Entwicklung war eine sukzessive Nachverdichtung sowie die zunehmende Schließung von Baulücken. Der genaue Verlauf der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich ist nicht klar definiert. Die rechtskräftige Außenbereichssatzung mit Stand 16.07.2002 mit der Änderung Stand 17.08.2007 ist mit der Einstufung obsolet und soll aufgehoben werden, um den Rechtsschein der Gültigkeit zu beseitigen.

Bei den Einbeziehungsflächen handelt es sich ortsplanerisch verträgliche Erweiterungen und Abrundungen des Bebauungszusammenhangs. Die Einbeziehung stellt eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme dar, um die vorhandene Siedlungsstruktur am Ortsrand abzurunden und gleichzeitig einen geordneten Übergang in die freie Landschaft zu schaffen und führt zu einer maßvollen Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur. Durch die vorgesehene Ergänzung des Siedlungsbereichs wird kleinteiliges Baurecht geschaffen, um dem örtlich hohen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden.

Die städtebauliche Abrundung dient der Schaffung eines klar gefassten Ortsrandes und entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung. Sie steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gemäß dem Bayerischen

Landesentwicklungsprogramm (LEP), insbesondere hinsichtlich der Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen.

Mit dieser Satzung soll der Innenbereich klar vom Außenbereich unter Einbeziehung kleinerer Ergänzungsflächen abgegrenzt werden. Die Möglichkeit die Einbeziehungsflächen Wohngebäuden zu bebauen, soll auch einer Abwanderung auf Grund fehlender Wohnflächen entgegenwirken.

1. Erschließung

Das Satzungsgebiet liegt an der Bundesstraße 304 und ist über die Gemeindeverbindungsstraße FINr. 319 erschlossen.

2. Wasserversorgung

Die Grundstücke im Satzungsgebiet werden durch Zweckverband zur Wasserversorgung Schonstett versorgt.

3. Schmutzwasserbeseitigung

Das Satzungsgebiet verfügt über einen Sammelkanal zur eigenen Pflanzenkläranlage 90 EW und Einleitung des gereinigten Abwassers in den Wiesengraben/Mühlbach.

4. Wasserwirtschaft

Umgang mit Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberflächenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei.

Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten.

Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. (Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt), ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

Starkniederschläge:

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann. Die

Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Bei Starkregen ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.

Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern;

https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.