

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates 	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung. Der Tagesordnungspunkt wurde in öffentlicher Sitzung behandelt.	09.09.2025 (Sitzungstag)
--	---	------------------------------------

TOP 04.	Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB): Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Erpertsham gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB; Behandlung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungsbeschluss
----------------	--

Sachvortrag:

A Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger*innen öffentlicher Belange

A1 Folgende Behörden und sonstige Träger*innen öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

1. Amt für Ländliche Entwicklung (Ale-ob.bayern.de)
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Blfd.bayern)
5. Bayerischer Bauernverband, Rosenheim
6. Bayernwerk AG Netzcenter, Ampfing
7. Bund Naturschutz, Rosenheim
8. Deutsche Telekom
9. Regierung von Oberbayern
10. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
11. Stadt Wasserburg am Inn, Stadtwerke Wasserburg am Inn
12. Gemeinde Amerang
13. Gemeinde Babensham
14. Gemeinde Griesstätt
15. Gemeinde Schonstett
16. Kreisheimatpfleger
17. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung
18. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
19. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
20. Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz
21. Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt
22. Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht SG 34
23. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
24. Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe
25. Staatliches Bauamt Rosenheim

A2 Folgende 16 am Verfahren Beteiligten haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Blfd.bayern)
4. Bayernwerk AG Netzcenter, Ampfing

5. Bund Naturschutz, Rosenheim
6. Deutsche Telekom
7. Gemeinde Babensham
8. Gemeinde Griesstätt
9. Gemeinde Schonstett
10. Kreisheimatpfleger
11. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
12. Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz
13. Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt
14. Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht SG 34
15. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
16. Staatliches Bauamt Rosenheim

A3 Folgende drei Behörden und Träger*innen öffentlicher Belange hatten weder Bedenken, Einwände noch Anregungen gegen die Planung vorgetragen:

1. Gemeinde Amerang, Stellungnahme vom 12. Juni 2025
2. Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 16. Juni 2025
3. Stadt Wasserburg, Stellungnahme vom 6. Juni 2025

A4 Folgende sechs am Verfahren beteiligten Behörden und Träger*innen öffentlicher Belange haben Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen und beschlossen werden:

1.) Amt für Ländliche Entwicklung Rosenheim, Stellungnahme vom 18. Juni 2025

Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit. Die umliegenden Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen. Ein entsprechender Passus ist in die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung aufzunehmen. Es wird darum gebeten die Grenzabstände zur Bepflanzung mit Bäumen in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Der Schattenwurf der Baumkronen kann zu Ertragsminderung führen, hängende Äste die freie Befahrbarkeit beeinträchtigen. Durch das Wurzelwerk entstehen oft weitere Bewirtschaftungsschwernisse. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

2.) Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 7. Juli 2025

Unsere bauplanungsrechtlichen Anmerkungen zum Entwurf:

Die Abgrenzung der Einbeziehungsflächen entspricht nicht den Vorabstimmungen mit uns (Skizze per Leinwandprojektion bekanntgegeben). Die Ausdehnung der Einbeziehungsflächen im vorliegenden Umfang ist nur dann zulässig, wenn dort auch die Ausgleichsflächen als solche zeichnerisch festgesetzt werden. Andernfalls wäre die

Einbeziehung als Baufläche unzulässig, weil die Flächen nicht mehr von der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) geprägt sind.

Zu § 2

Im Geltungsbereich richten sich alle Bauvorhaben und nicht nur Wohnzwecken dienende, nach § 34 BauGB.

§§ 3, 4.1

Der Satzungsentwurf enthält keine grünordnerischen Festsetzungen (Pflanz- und Erhaltungsgebote). 4.2 bis 4.4 gehen deshalb ins Leere. Die allgemeine und bereits gesetzlich in der BayBO verankerte Begründungspflicht von Baugrundstücken (4.5) ist keine von der Einbeziehungssatzung erst festzusetzende Bestimmung. Grundsätzlich sind wie bei Bebauungsplänen nur städtebaulich gerechtfertigte einzelne Festsetzungen zulässig und zu begründen.

§ 5 Hinweise

sind keine Regelungen (§§) einer Satzung.

Die Begründung sollte auf die städtebauliche Größe, Entwicklung und Bedeutung des Bebauungszusammenhangs von Erpertsham und seine baulichen Strukturen und Nutzungen auch in Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet eingehen. Die Verträglichkeit der Erweiterung des Siedlungsansatzes auch ohne, dass dieser im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist, ist zu begründen. Ebenso ist die Prägung der Einbeziehungsflächen (= Satzungsvoraussetzung nach § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB) durch die konkrete ortsplanerische Situation zu erläutern. Auswirkungen auf berührte Belange wie ggfs. Topografie, Veränderung Ortsbild etc. sollten kurz beschrieben und bewertet werden.

Der Verfahrensvermerk B zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist zu aktualisieren (Veröffentlichung im Internet). Verfahrensvermerk D Satz 2 ist grammatikalisch zu berichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen durch Planzeichen werden in die Satzung eingearbeitet, damit greifen die Punkte 4.2 bis 4.4. Der Punkt 4.5 wurde gestrichen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 städtebaulich gerechtfertigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Planung eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

3.) Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 23. Juni 2025

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Eiselfing plant für Erpertsham eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zu erlassen, um den Innenbereich klarzustellen und im Nord- und Südwesten von Erpertsham die Errichtung zusätzlicher Einzel- und Doppelhäuser zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der o.g.

Satzung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als Baufläche dargestellt.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorgelegten Satzung grundsätzlich nicht entgegen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass Teilbereiche von Erpertsham laut Umweltatlas Bayern in einem wassersensiblen Bereich liegen. Wir empfehlen eine Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt.

Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Satzung. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

4.) Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stellungnahme vom 24. Juni 2025

Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt: Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

5.) Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe, Stellungnahme vom 23. Juni 2025

Einbeziehungssatzung Erpertsham - Stellungnahme zu den beiden Einbeziehungsflächen

Einbeziehungsfläche 1:

Quer durch die Flurnummer 320/2, Gemarkung Schönberg, verläuft eine Hauptleitung des Zweckverbandes (DN 100 PVC). Außerdem gehen von dieser Leitung in dem Bereich die zwei Hausanschlüsse für die Anwesen Erpertsham 2 und 4 ab. Die Hauptleitung und die beiden Hausanschlüsse müssten im Bereich der Flurnummer 320/2 umverlegt werden. Eine mögliche Umlegungsstrasse für die Hauptleitung wäre in der öffentlichen Straße FINr.

319/1 (Gemarkung Schönberg) und entlang der Flurstücksgrenze der beiden Flurnummern 320/2 und 320/1 (Gemarkung Schönberg), damit sie dann wieder an die bestehende Hauptwasserleitung aufgeschlossen werden kann. Voraussetzung für diese Planung ist aber, dass der Eigentümer der Fl.Nr. 320/2 und 320/3 (Gemarkung Schönberg) dem Zweckverband eine Dienstbarkeit, für die umverlegte Hauptleitung und für die Leitungstrasse für den Hausanschluss Erpertsham 4, einräumt, außerdem ist zu beachten, dass die neue Hauptleitungstrasse nicht überbaut wird. Mit der geplanten Ausgleichsfläche bei der Einbeziehungsfläche 1 würde sowohl die neue Leitungstrasse wie auch die bestehende Hauptleitung in der Fl.Nr. 320, Gemarkung Schönberg, (in Richtung Erpertsham 6, DN 80 PVC) überbaut werden, wenn die geplanten Bäume in dem Streifen gepflanzt werden. Der Zweckverband weist darauf hin, dass Wasserleitungen frei zugänglich bleiben müssen und deshalb in dem Bereich auf die Pflanzung von Bäumen verzichtet werden muss.

Einbeziehungsfläche 2:

Die Hausanschlussleitung für das abgerissene Anwesen Erpertsham 1 ist stillgelegt, zum Teil überbaut und führt notariell ungesichert durch Privatgrund (Fl.Nr. 403/2, Gemarkung Schönberg). Deshalb kann dieser Anschluss nicht wiederbelebt werden. Für einen möglichen Hausanschluss eines Gebäudes auf der Fl.Nr. 405, Gemarkung Schönberg, müsste die Hauptleitung in der privaten Straße Fl.Nr. 401/3 (Gemarkung Schönberg) angebohrt werden und die Leitung dann in der öffentlichen Straße Flurnummer 400, Gemarkung Schönberg bis zur Fl.Nr. 405 verlegt werden. Die Erschließung bei dieser Variante wäre aber nur möglich, wenn die Eigentümer der Fl.Nr. 401/3 dem Zweckverband eine notarielle Dienstbarkeit für diese Leitung einräumen. Außerdem wäre der Hausanschluss mit einer Länge von ca. 100 m ein überlanger Hausanschluss, dessen Erstellung der Zweckverband aufgrund der anfallenden Kosten ablehnen müsste. Darum muss mit dem Eigentümer der Fl.Nr. 405 im Rahmen der Satzungsaufstellung eine Vereinbarung zur Kostenbeteiligung bei der Hausanschlusserstellung gefunden werden. Wir weisen darauf hin, dass der Brand-/Löschwasserschutz zu prüfen ist

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

6.) Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 3. Juli 2025

Eingriff/Ausgleich

Die Planung ist anzupassen:

Feldgehölz (gesetzl. Schutz nach Art. 16 BayNatSchG)

- Das auf Einbeziehungsfläche 2 im Nordwesten befindliche Feldgehölz (B212) steht unter dem gesetzlichen Schutz; durch die Planung sollen ca. 60 m² entfernt werden. Dies ist im Verhältnis mind. 1:1 auszugleichen, wenn dies auf dem Grundstück zum Beispiel östlich angrenzend erfolgt. Das Gleiche gilt für die zu entfernenden Einzelbäume (B311). Der ökologische Zusammenhang kann so erhalten bleiben. Alternativ wären die Flächen als Entwicklungsziel B213 (Feldgehölz) bzw. B313 (Einzelbäume) mit entwicklungszeitlichem Wertpunkteabzug auszugleichen und in die Ausgleichberechnung mit aufzunehmen.
- Die Pflanzung von Streuobst auf der Einbeziehungsfläche 2 ist naturschutzfachlich nicht sinnvoll und wird abgelehnt.

- Bei Umsetzung einer Bebauung ist zu beachten, dass keine Beeinträchtigung durch Lagerung von Aushub, Baumaterial oder Baustelleneinrichtungen erfolgt. Ein ausreichender Abstand ist in der Bauzeit erforderlich.

Einbeziehungsfläche 1/Ausgleichsfläche

Bei der Anlage einer extensiv genutzten Obstbaumwiese sind die Festsetzungen nach §6 Absatz 1 der AVBayNatschG zu beachten:

- weniger als 100 Bäume pro Hektar
- Pflanzabstand von grundsätzlich nicht weniger als 10 m und nicht mehr als 20 m. Die Gartenfachberatung des Landkreises Rosenheim ist bei der Anlage der Streuobstwiese zu beteiligen. Die genauen Mahdzeitpunkte der Streuobstflächen (frühestens 1.6) müssen im Umweltbericht angegeben werden. Die Pflege ist mittels Balkenmäher durchzuführen.

Abwägungsvorschlag

Das zu entfernende Feldgehölz und die fünf zu entfernenden Einzelbäume werden 1:1 auf demselben Flurstück angrenzend an das bestehende Feldgehölz ersetzt, dadurch müssen diese BNT in der Eingriffsberechnung nicht erfasst werden. Die Eingriffsberechnung wurde dementsprechend angepasst. Die Einzelbäume sind aus der Pflanzliste „Gehölze“, statt aus der Pflanzliste „Streuobst“ zu wählen. Die Anmerkungen bezüglich der Einbeziehungsfläche 1 (Ausgleichsfläche) wurden im Grünordnungsplan beziehungsweise den Festsetzungen und dem Umweltbericht ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen, die genannten Punkte wurden in Umweltbericht, Grünordnungsplan, Ausgleichsflächenplan und Festsetzungen eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

B Beteiligung der Öffentlichkeit

Martin Balthasar Hintermayr, Stellungnahme vom 17. Juni 2025

Einspruch gegen die Ausgestaltung des Innenbereichsverfahren für Erpertsham

Sehr geehrte Damen und Herren, wie ich am Aushang der Gemeinde Eiselfing feststellen musste, dass nach Ihrem Vorschlag unser kompakt zusammengebauter Winkelhof in Erpertsham Nr. 6 ohne jeglichen Wohnvorplatz oder Abstand durchschnitten dargestellt ist. Diesem Vorschlag widerspreche ich aufs schärfste. Ich fordere deshalb, dass auch das Nebengebäude mit altem Wohntrakt in die Innenbereichssatzung aufgenommen wird. Meine Familie und ich haben vor ca. fünf Jahren durch Ingenieur Fink aus Schonstett abklären lassen, ob ein Teilneubau dieses Gebäudes möglich wäre. Was uns damals nach formloser Nachfrage, ob Gründe dagegensprechen, für uns positiv beantwortet wurde. Unsere Familie ging und geht nach wie vor davon aus, dass wir oder unsere Kinder und Enkel in diesem Gebäude eine Wohnung nach einem Teilabriss der verfallenden Dienstbotenwohnung sowie der weiteren schlechten Bausubstanz von 1960 und 1891 errichten können und wollen. Das wird nicht schon morgen sein, aber mittelfristig auf jeden Fall.

Ich würde mich, wenn ich auf meinen Betriebsnachbarn schaue, deren gesamte Wohn- und Betriebsgebäude im Innenbereich lägen, doch sehr wundern, wenn unser Hauptgebäude zu unserem Entsetzen sogar durchschnitten würde. Ich verlange deswegen, dass die jetzige Grenze der Ortsabrundung an unseren Gebäuden als

Innenbereichsgrenze erhalten bleibt. Zumindest aber muss im äußersten Fall die von mir grün im beiliegenden Lageplan eingezeichnete Linie mit ausreichend Abstand zu den Gebäuden als Innenbereichsgrenze gelten. Ein Blick auf ein Luftbild und auf Ihre Innenbereichsskizze wird sicher für Klärung sorgen. Als Bauernverbandsobmann und Landwirt frage ich, warum Erpertsham überhaupt Innenbereich werden soll (Skizze und Lageplan per Leinwandprojektion bekanntgegeben).

Abwägungsvorschlag

Erpertsham wurde nicht auf Betreiben der Gemeinde Eiselfing zum Innenbereich erklärt. Die Feststellung, dass sich Erpertsham zum Innenbereich entwickelt hat, wurde durch das Landratsamt Rosenheim im Laufe des Jahres 2022/2023 getroffen. Bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich geht es darum, inwieweit ein Grundstück zur Bebauung ansteht und sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt, wobei der Bebauungszusammenhang dabei regelmäßig am letzten Baukörper endet. Den Bebauungszusammenhang selbst herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen können nur Bauwerke, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinne „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, (klein-) gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen. Aus diesem Grund werden für die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich regelmäßig Wohngebäude verwendet, was auch im Falle der Anwesen Erpertsham 6 und 11a angewendet wurde. Eine Einbeziehung des „Nebengebäudes mit altem Wohntrakt“, in dem auch keine Wohnnutzung erfolgt, ist aus diesem Grund nicht erfolgt. Bei dem Anwesen Erpertsham 6 handelt es sich um ein landwirtschaftliches Anwesen, für das eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB besteht. Für die Zulässigkeit von Wohnnutzung ist deshalb nicht ausschließlich die Zuordnung zum Innenbereich ausschlaggebend. Sollte ein tatsächlicher Bedarf vorhanden und nachweisbar sein, wird eine entsprechende Prüfung (Vorbescheid) die Möglichkeiten aufzeigen. Eine Änderung der Grenzziehung des Innenbereichs wird nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat Eiselfing folgt dem Abwägungsvorschlag.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Beschluss:

Der Gemeinderat Eiselfing beauftragt die Verwaltung mit der Einarbeitung der vorgefassten Beschlüsse. Der überarbeitete Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Erpertsham mit Stand vom 9. September 2025 wird erneut ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wird auf drei Wochen verkürzt. Stellungnahmen sind nur zu den geänderten und ergänzten Teilen zulässig. Die Einholung der Stellungnahmen wird auf die berührten Behörden und sonstigen Träger*innen öffentlicher Belange beschränkt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Eiselfing, 11. September 2025
Gemeinde Eiselfing


Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister




Laurentius Fischer
Schriftführer

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates 	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung. Der Tagesordnungspunkt wurde in öffentlicher Sitzung behandelt.	03.02.2026 (Sitzungstag)
--	--	--

TOP 03.	Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB): Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Erpertsham" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB - Behandlung der während der erneuten verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger*innen öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Billigung der geänderten Planung und Wiederholung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
-----------------------	---

Sachvortrag:

Für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Erpertsham“, Stand 9. September 2025, wurde in der Zeit vom 20. Oktober 2025 bis 10. November 2025 die erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger*innen öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Beteiligt wurden die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim und das Sachgebiet Bauleitplanung im Landratsamt Rosenheim.

Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21. Oktober 2025:

„Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) äußert sich nicht zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 10.11.2025. Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.“

Bauleitplanung, Schreiben vom 5. November 2025:

„Statt des Maßes der baulichen Nutzung sollten die überbaubaren Flächen innerhalb der Einbeziehungsflächen festgesetzt werden, um die Lage der Gebäude ortsplanerisch verträglich vorzugeben. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wären hingegen nicht erforderlich, da sich dieses aus dem Einfügegebot in die umgebende Bebauung hinreichend ergibt.“

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB hat den Zweck der Schaffung von Baulandfläche; die Rechtsgrundlage dient jedoch nicht einem flächenmäßigen Gehölzschutz, wie er im Bereich des Grundstücks FlNr. 405 festgesetzt wurde. Am Außenrand der Einbeziehung liegende Grünflächen mit erhaltenswerten Bäumen sollten daher nicht zum Baugrundstück werden und sind deshalb gar nicht in den Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung aufzunehmen.

Unmittelbar an die künftigen Bauflächen angrenzende Ausgleichsflächen können hingegen in den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung aufgenommen und als solche auch im Lageplan der Satzung festgesetzt werden. Zudem werden die Ausgleichsmaßnahmen unter 4.7 textlich beschrieben und festgelegt. Einen separaten Ausgleichsflächenplan braucht es dafür nicht. Grünordnungspläne sind aufgrund der BayBO Änderung durch das Modernisierungsgesetz ohnehin nicht mehr zulässig.

Im Bereich der Klarstellung sind keine Festsetzungen zulässig; Bäume und Erhaltungsgebote können dort deshalb nicht festgesetzt werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die wenigen einzelnen Pflanzgebote, wie sie im Bereich der nördlich einbezogenen Fläche noch vorgesehen sind, sollten ebenso unmittelbar im Lageplan der Satzung festgesetzt werden.

Der vorliegende Ausgleichsflächenplan grenzt zudem den Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB = Klarstellungssatzung nicht richtig ab. Die Klarstellung darf nur den bestehenden Innenbereich bestätigen und erstreckt sich daher nicht auch um die Einbeziehungsflächen.

Sollte ein separater Ausgleichsflächenplan verbindlicher Bestandteil der Satzung werden, müsste dieser unter Ziff. 4 der Satzung als solcher bezeichnet und zum Satzungsbestandteil gemacht werden.

4.5 wiederholt z.T. 3.6; hier sollte zusammengefasst und vereinfacht werden; so ist der Hinweis auf „durch andere Vorschriften wasserundurchlässig zu gestaltende Flächen“ unkonkret und entbehrlich.

4.6.1 Untersuchungspflichten sind keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

Im Regelungsteil einer Satzung sind keine Hinweise 5.1-5.4 aufzunehmen.

Letzte zwei Absätze der Begründung auf S.8:

Die Einbeziehungsflächen sind keine baulichen Lücken im Siedlungszusammenhang. Sie sind vielmehr ortsplanerisch verträgliche Erweiterungen und Abrundungen des Bebauungszusammenhangs und haben daher auch nichts mit einer „Nachverdichtung einer Siedlungsstruktur“ zu tun. Durch die vorgesehene Ergänzung des Siedlungsbereichs wird kleinteiliges Baurecht geschaffen, um den örtlich hohen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden. Begründung Ziffer 4. ist in Ziffer 5. enthalten. Die ausführlichen allgemeinen Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung sollten sich auf die in der konkreten Situation zielführenden und notwendigen Informationen beschränken. Die Satzung sollte deutlich vereinfacht und auf das rechtlich Notwendige und Zulässige beschränkt werden.“

Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt teilte mit, sich nicht zu äußern.

Das Sachgebiet Bauleitplanung des Landratsamtes hat mit den vorstehenden Einlassungen zur Planung eine vollständige Überarbeitung des Entwurfs ausgelöst.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat Eiselfing nimmt die Stellungnahme des Sachgebiets Bauleitplanung des Landratsamtes Rosenheim zur Kenntnis und billigt die überarbeitete Planung mit Stand vom 3. Februar 2026.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

Beschluss:

Der Gemeinderat Eiselfing beschließt die erneute Auslegung der überarbeiteten Planung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Erpertsham“ mit Stand vom 3. Februar 2026 und beauftragt die Verwaltung mit der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger*innen öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Eiselfing, 5. Februar 2026
Gemeinde Eiselfing


Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister




Klaus Huber
Schriftführer