

Von: Weber Kerstin <Kerstin.Weber@lra-rosenheim.de>
Gesendet: Donnerstag, 3. Juli 2025 10:44
An: Bauamt Eiselfing
Cc: Bauleitplanung
Betreff: Unser Zeichen: 33 BP-2025-50207 Stellungnahme der uNB zu Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Erpertsham - Gde Eiselfing
Signiert von: kerstin.weber@lra-rosenheim.de

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 11.07.2025.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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 Beeinträchtigungen 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 10m und nicht mehr als 20m

Die Gartenfachberatung des Landkreises Rosenheim ist bei der Anlage der Streuobstwiese zu beteiligen.

Der genauen Mahdzeitpunkte der Streuobstflächen (frühestens 1.6) müssen im Umweltbericht angegeben werden. Die Pflege ist mittels Balkenmäher durchzuführen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hierzu bitten wir um Verwendung des Aktenzeichens.

Mit freundlichen Grüßen,

Naturschutzrechtlicher Inhalt

Kerstin Weber

Landratsamt Rosenheim

Wittelsbacherstr. 55
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3315
Fax: 08031 392-93315

Wittelsbacherstr. 55
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3366
Fax: 08031 392-93366
naturschutz@lra-rosenheim.de
www.landkreis-rosenheim.de



Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-rosenheim.de>
Gesendet: Montag, 7. Juli 2025 09:20
An: Bauamt Eiselfing
Betreff: AW: Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Erpertsham gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Anlagen: 2025-01-30 Planskizze BLP.pdf
Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrter Herr Fischer,

unsere bauplanungsrechtlichen Anmerkungen zum Entwurf:

Die Abgrenzung der Einbeziehungsflächen entspricht nicht den Vorabstimmungen mit uns. 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 Begrünungspflicht 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.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Liepold

Landratsamt Rosenheim
Kreisbauamt, Bauleitplanung
Wittelsbacher Straße 55

83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3140

Fax: 08031 392-9062

bauleitplanung@lra-rosenheim.de

www.landkreis-rosenheim.de



LANDRATSAMT
ROSENHEIM



Von: Bauamt Eiselfing <Bauamt@eiselfing.de>

Gesendet: Donnerstag, 5. Juni 2025 14:23

An: bauamt@amerang.de; info@babensham.de; info@griesstaett.de; gemeinde@schonstett.de; stadtbauamt@stadt.wasserburg.de; region18@lra-aoe.de; Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-rosenheim.de>; Naturschutz <Naturschutz.Naturschutz@lra-rosenheim.de>; Gesundheitsamt <Gesundheitsamt@lra-rosenheim.de>; Kreisbrandrat <Kreisbrandrat@lra-rosenheim.de>; Wasserrecht <Wasserrecht@lra-rosenheim.de>; Immissionsschutz <Immissionsschutz@lra-rosenheim.de>; poststelle@aelf-ro.bayern.de; beteiligung@blfd.bayern.de; rosenheim@bund-naturschutz.de; Rosenheim@BayerischerBauernVerband.de; bag-nc-ampfung@bayernwerk.de; poststelle-ws@adbv-ro.bayern.de; poststelle@wwa-ro.bayern.de; geschaeftsleitung@wzv-schonstett.de; ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@telekom.de; raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de; poststelle@ale-ob.bayern.de; daniel.hoheneder@gmx.net; poststelle@stbaro.bayern.de

Betreff: Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Erpertsham gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB – Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.05.2025 den Entwurf der Satzung, Stand 06.05.2025, gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Erpertsham liegt in der Zeit vom 11.Juni 2025 bis 11.Juli 2025 öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Mit den Planunterlagen beteiligen wir Sie als betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung und bitten Sie, bis zum 11.Juli 2025 um Ihre schriftliche Stellungnahme.

Download Planunterlagen: https://cloud.eiselfing.de/downloads/Beteiligung_Satzung_Erpertsham.zip

Mit freundlichen Grüßen

Laurentius Fischer

Geschäftsleitung / Bauamt

Tel.: 0 80 71 / 90 97 – 23



GEMEINDE EISELFING
Landkreis Rosenheim

Gemeinde Eiselfing
Am Pfarrstadl 1
83549 Eiselfing

<https://www.eiselfing.de/>