

GEMEINDE EISELFING



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "SPIELBERG"

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER.

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: architekten@jocher.com
www.jocher.com

GRÜNORDNUNG

landschaftsarchitektur
niederlöhner

Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 7 26 68 60
Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61
E-mail: mail@la-niederloehner.de
www.la-niederloehner.de



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Verfahren**
- 3. Innenentwicklung**
- 4. Bestand und Bewertung**
 - 4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
 - 4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan
 - 4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
 - 4.4 Denkmalschutz
 - 4.5 Boden / Grundwasser
 - 4.6 Vorbelastungen
- 5. Ziele der Planung**
- 6. Bebauungsplankonzept**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4 Baukörper
 - 6.5 Bauweise
 - 6.6 Garagen und Stellplätze
 - 6.7 Dächer
 - 6.8 Solaranlagen
 - 6.9 Einfriedungen
 - 6.10 Abgrabungen und Aufschüttungen
 - 6.11 technische Infrastruktur
- 7. Versickerung/ Entwässerung**
- 8. Verkehrliche Erschließung**
- 9. Klimaschutz**
- 10. Auswirkungen der Planung**
- 11. Umweltbelange**
- 12. Beteiligte Fachingenieure**
- 13. Flächenaufstellung**
- 14. Zusammenfassung**

1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Eiselfing und den dazugehörigen Ortsteilen sind nur geringfügig unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden bzw. sind diese dem Markt weitgehend entzogen. Um dennoch in angemessenem Maße Bauland zur Verfügung stellen zu können, um es gerade jungen Familien und Einheimischen zu ermöglichen, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhafte Bleibeperspektiven zu ermöglichen, wird neues Bauland ausgewiesen. Somit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung der Region erreicht werden.

In Spielberg bietet sich nun die Möglichkeit, durch den geplanten Umzug des ansässigen Gewerbebetriebes, der einen Großteil der Fläche des Geltungsbereiches in Anspruch nimmt, dieses Areal teilweise rückzubauen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Eigentümer des Betriebes werden an einem anderen Standort ein neues Firmengelände errichten, um den heutigen Anforderungen an Raumgrößen und Flächenbedarf gerecht zu werden. Die dadurch nicht mehr benötigten Hallen sollen entfernt werden und anstelle dessen soll ein Ort mit dörflichem Charakter entstehen.

Um eventuell auftretende Konflikte zwischen Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Betrieben zu vermeiden, soll der Bebauungsplan unter Abklärung von Emissionen und Schallschutz Planungssicherheit für die Anwohner bringen.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären Bebauungsplanverfahren.

3 Innenentwicklung

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. In Spielberg stehen mögliche Grundstücke oder ähnliche Potenziale (Brachflächen, Baulücken, etc.) teilweise zur Verfügung. Einige Einzelgrundstücke werden auf zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand ausgewiesen.

Gemäß §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Bauland begründet werden.

Bei den landwirtschaftlichen Betrieben besteht dringender Bedarf an Wohnraum, da derzeit mehrere Generationen zusammen auf sehr beengtem Raum zusammenwohnen müssen.

4 Bestand und Bewertung

4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

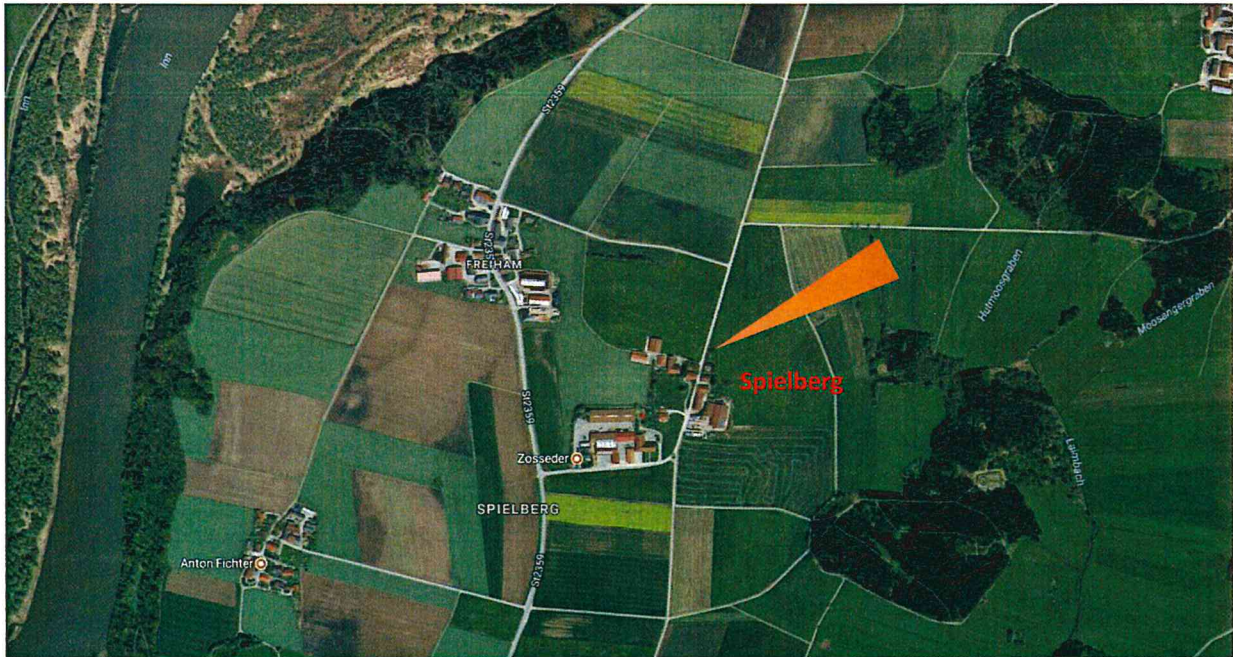
Das Planungsgebiet liegt östlich der Staatsstraße St 2359 und befindet sich ca. 1 km südöstlich von Freiham. Rund um das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,5 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Spielberg" umfasst die Flurstücke: 392 Tfl., 393-397, 397/1, 399 Tfl., 399/1, 399/2, 399/3, 399/4 - 399/8, 399/10, 400, 401 und 472 Tfl., alle Gemarkung Freiham.



Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die gesamte Ortslage bestandsmäßig erfasst. Die ortsbildprägende Grünstruktur mit den differenzierten Gehölzarten und die Nutzungsstruktur wurde aufgenommen.



Luftbild Quelle: maps.google.de

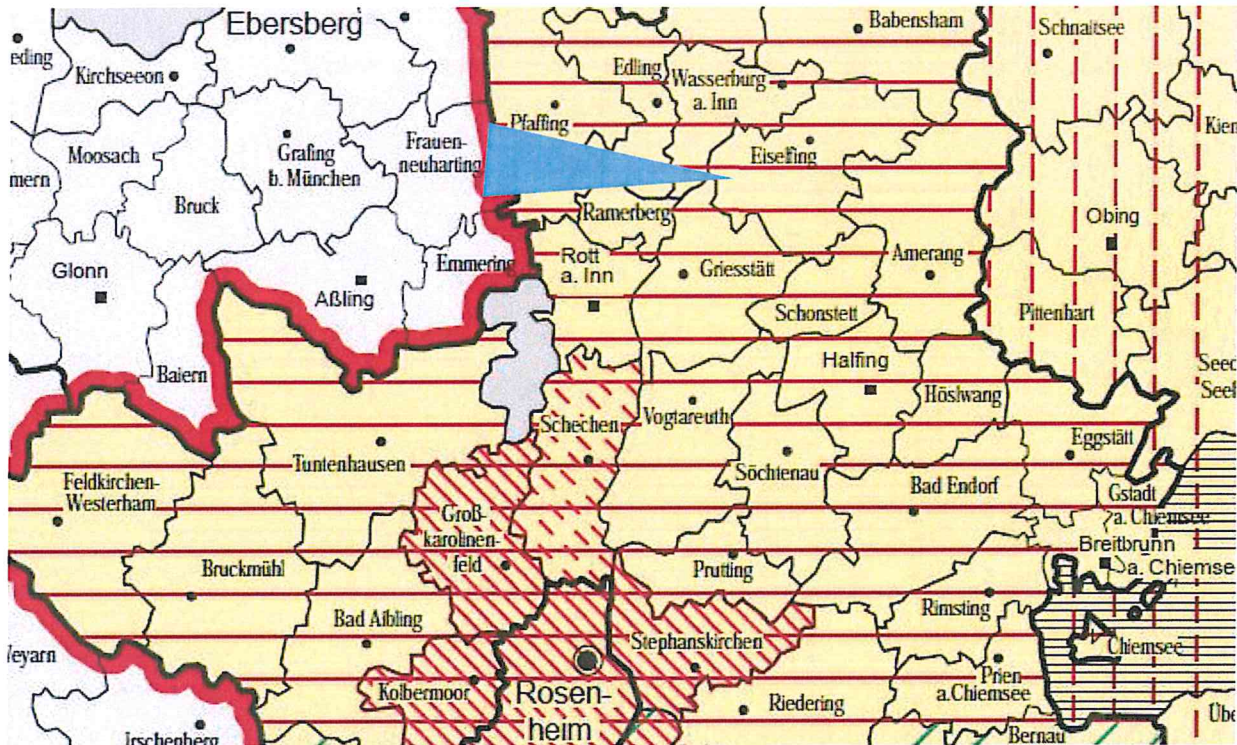


Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Spielberg als "ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" ausgewiesen.

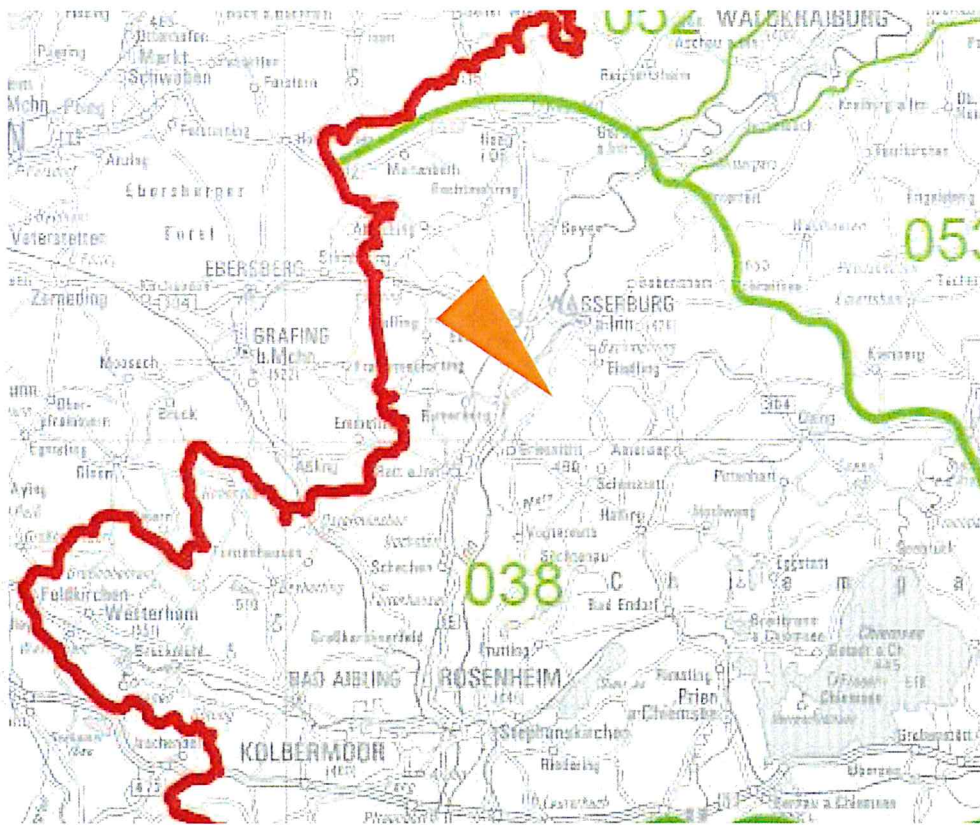


Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 1a Raumstruktur, Gebietskategorien, Stand 2000

Regionalplan für die Region Südostoberbayern

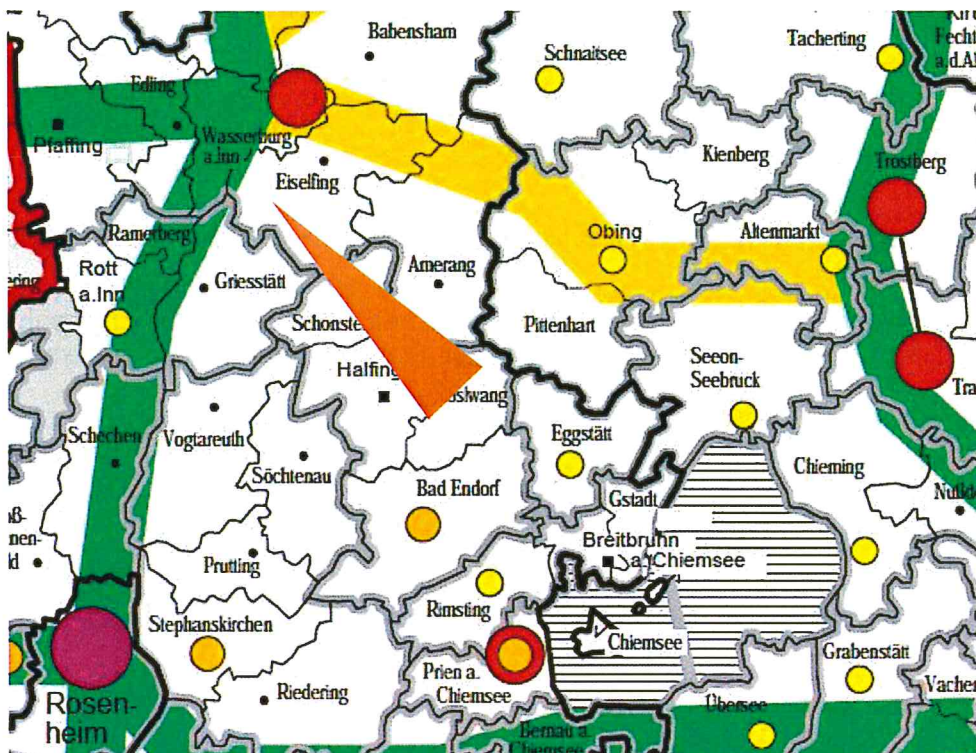
Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Spielberg gehört zur Gemeinde Eiselring, liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion Südostoberbayern (Regionalplan 18).



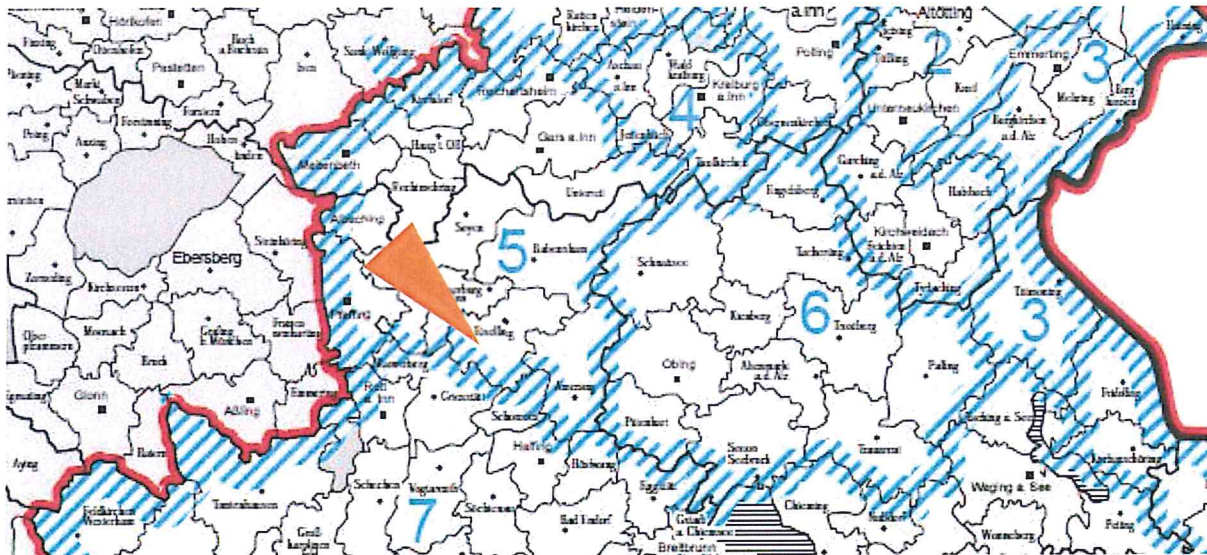
Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Begründungskarte, Stand 2000

Das Plangebiet liegt nahe der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Mittelzentrum Wasserburg), sowie der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.



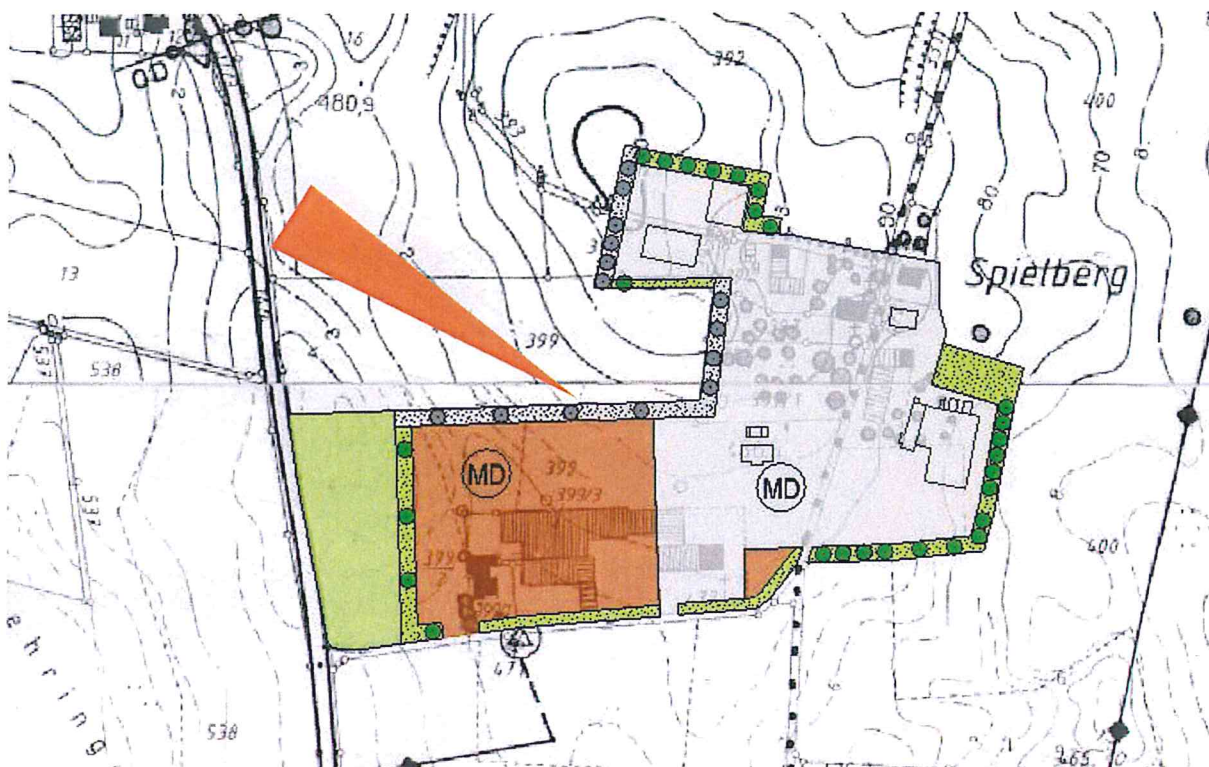
Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostoberbayern, Stand 2000
Karte 1 Raumstruktur mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Im Verflechtungsbereich der Mittelzentren gehört Spielberg zu Wasserburg a. Inn (5).



Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet im Westen als Gewerbegebiet (GE) und im Osten als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt.



Auszug aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 02.03.2018
Gemeinde Eiselfing Bereich Spielberg

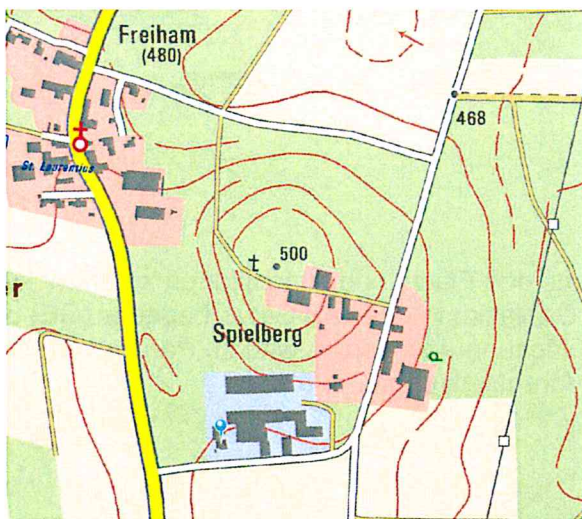
4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. +474,0 m üNN am südöstlichen Geltungsbereich und steigt bis ca. +500,0 m üNN am nordwestlichen Geltungsbereich an.

Im Geltungsbereich befinden sich Bestandsbauten als Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Wohngebäude mit Garagen, sowie das Betriebsgelände der Fa. Zosseder mit großen, versiegelten Parkflächen.

Das Ortsbild wird derzeit von den großen Kubaturen der Hallenbauten der Fa. Zosseder, sowie von den zwei landwirtschaftlichen Betrieben mit Ihren Nebengebäuden beherrscht.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch große Gebäudevolumina, sowohl im Talbereich als auch auf der Anhöhe mit z.T. altem Baumbestand.



Lageplan

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben aufgewertet, da die geplante Nutzungsänderung von einem Gewerbestandort zu einem Dorfgebiet mit einer entsprechenden Ortseingrünung abgerundet wird.



Luftbild Spielberg



Spielberg Südansicht, links Spielberg Haus Nr. 1



Spielberg Südostansicht, rechts Spielberg Haus Nr. 2 mit Ställen und Fahrhilos



Wohngebäude Spielberg Haus Nr. 3 und 3b



Zufahrt zu Haus Nr. 3b



Wohngebäude Spielberg Haus.-Nr. 3



Wohngebäude Spielberg Haus.-Nr. 4



Wohngebäude Spielberg Haus.-Nr. 5



Wohngebäude Spielberg Haus.-Nr. 7 mit Stallung

4.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgendes Denkmal gelistet:

Geoinformation	
Reg. Bez., Lkr.	Oberbayern, Rosenheim
Gde., Gmkg.	Eiselfing, Freiham
Denkmaliste	Download Denkmäler in Eiselfing
Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-87-126-35
Bezeichnung	Bildstock
Adresse	Spielberg 5
Funktion	Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule
Bilder	

Der Bildstock wird vom Vorhaben nicht berührt.

4.5 Boden / Grundwasser

Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt, die Erkundung des Baugrundes obliegt den Bauherren.

4.6 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet befindet sich der Betriebsstandort eines Entsorgungsunternehmens. Die Gebäudenutzung Verwaltung, Garagen, Werkstatt und Waschanlage lassen auf keine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Der Gebäuderückbau erfolgt kontrolliert. Für die Umwelt schädliche Baustoffe werden getrennt und entsprechend ihrer Verwertbarkeit recycelt.

Sollten bei der Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht.

Immissionen / Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Spielberg" durch die Gemeinde Eiselfing wurde durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 25.05.2018 ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Prognose der zu erwartenden Geruchsmissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches erstellt.

Dabei wurden Abstände zwischen den Rinderställen und deren Nebeneinrichtungen sowie der Biogasanlagen zur geplanten Wohnnutzung ermittelt, die dort schädliche Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form von Geruchsmissionen ausschließen und gleichzeitig eine Einschränkung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Erweiterungsvorhaben durch das Heranrücken der schutzbedürftigen Nutzungen verhindern. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des Arbeitspapiers Abstandsregelung für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft".

Ein ebenfalls von dem Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure" erstelltes Schallschutzgutachten untersucht die derzeitige Bestandsnutzung der weiterhin existierenden landwirtschaftlichen Betriebe, einer gewerblichen KFZ-Werkstatt und einer neu geplanten Biogasanlage in Zusammenhang mit der geplanten Bebauung.

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 auf die Duldung dessen hingewiesen.

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, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und Hinweise zur Ausführung der Gebäude getroffen.

5 Ziele der Planung

Grundsätzliche Planungsziele sind somit die Weiterentwicklung der dörflichen Struktur durch die Erhaltung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe sowie der Sicherung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten und die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Dorfgebiet. Weiteres Planungsziel ist die Verbesserung des Ortsbildes mit einer angemessenen Begrünung und Durchgrünung mittels Einzelbäumen und Gehölzgruppen (Ortsrandeingrünung).

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie z.B. die Vermessung, Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

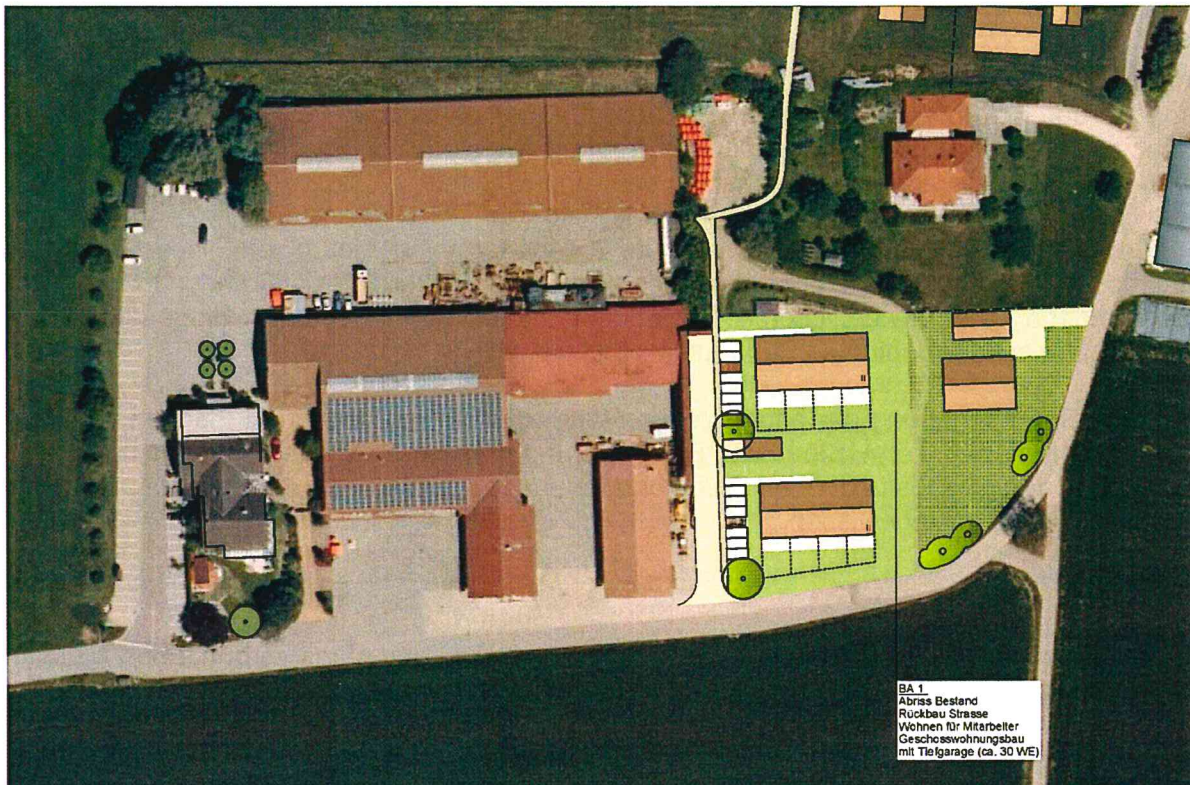
6 Bebauungsplankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Das bestehende Dorfgebiet wird nachverdichtet. Durch die neue Ortsrandeingrünung, wird auch der derzeitige Ortsrand im Bereich der Hofstellen mit den Nebengebäuden und den Fahrhilfen aufgewertet.

Die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Dorfgebiet soll in mehreren Bauabschnitten vollzogen werden.

Bauabschnitt 1



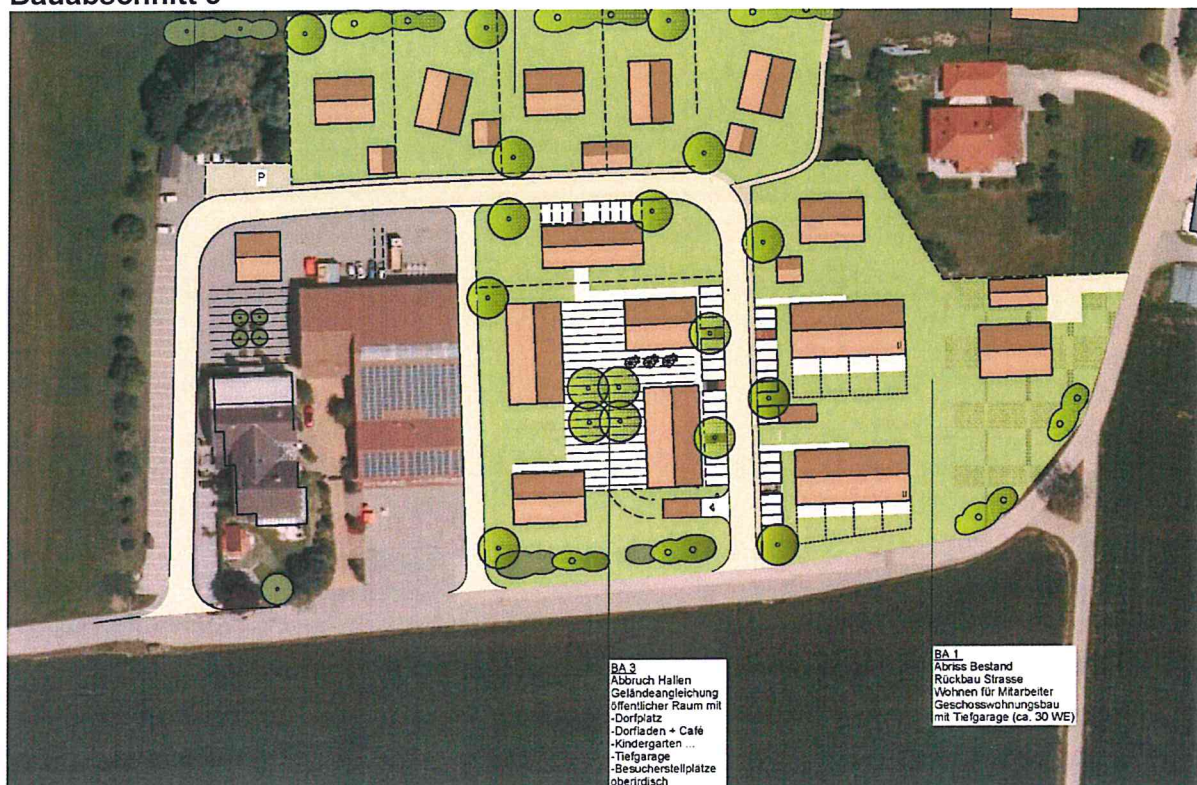
- Abbruch des Bestandsgebäudes Haus Nr. 3
- Rückbau des östlichen Erschließungsweges
- Neubau von 2 Geschosswohnungsbauten mit Tiefgarage
- Freiflächen-gestaltung mit oberirdischen Besucherstellplätzen
- Neubau einer Zufahrt mit Fußgängerweg

Bauabschnitt 2



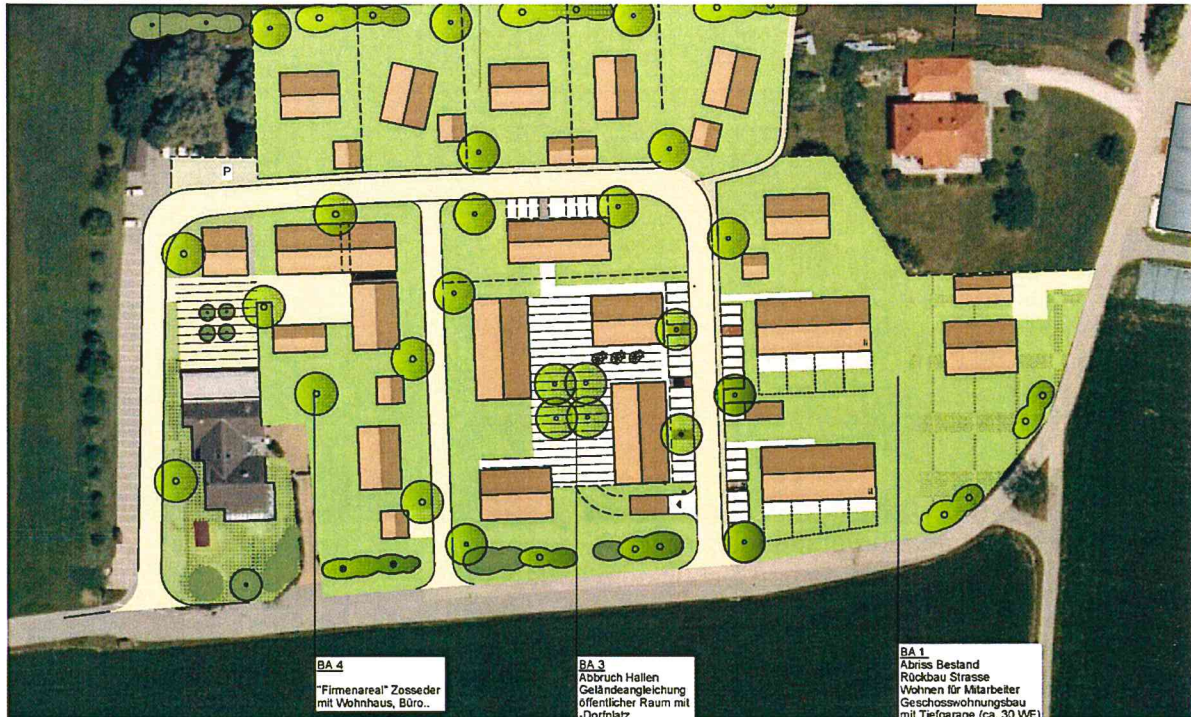
- Abbruch der bestehenden Fahrzeughalle
- Aufschüttung des Geländes gemäß Schnitte im Lageplan
- Bebauung von 6 Parzellen mit Einzelhäusern und Garagen
- Neubau der Zufahrtstraße auf einer Höhe von 484,00 m üNN mit Gehweg und Beleuchtung
- Der bestehende Teich mit altem Baumbestand wird erhalten und als öffentliche Grünfläche mit Besucherstellplätzen und einem Spielbereich für Kinder gestaltet

Bauabschnitt 3



- Abbruch der bestehenden Waschhalle und der Werkstatt
- Neubau eines Gebäudeensembles mit Tiefgarage
- Gestaltung einer Platzsituation als zentraler Mittelpunkt des Dorfes mit Brunnen, Bäumen und Maibaum u.a. für Märkte und Feste
- In diesem Bereich sollen sich Dienstleistungsbetriebe wie ein Dorfladen, Dorfcafé, evtl. ein Kindergarten etc. situieren

Bauabschnitt 4



- Abbruch von bestehenden Gewerbehallen, Bebauung und Durchgrünung des Areals

Bauabschnitt 5



- Rückbau des Walls, Bebauung von 4 Parzellen mit Einzelhäusern und neue Ortsrandeingrünung

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der teilweise vorhandenen Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 9 und Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) sind seitens der Gemeinde nicht gewünscht und werden deshalb nicht zugelassen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, der angestrebten Nutzungsstruktur und an der sensiblen landschaftlichen Situation. Die Festsetzung der im MD zulässigen Werte (GRZ/GFZ) bietet Gestaltungsspielraum, auch hinsichtlich der anrechenbaren Flächen gemäß § 19 (4) BauNVO.
- und der Höhe der baulichen Anlagen
Festgesetzt sind für die einzelnen Parzellen eine max. Wand- und Firsthöhe bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

6.4 Baukörper

Für die Gestaltung der Baukörper werden Festsetzungen zum Seitenverhältnis (Breite/Länge) getroffen, um den ländlichen Gebäudetypen Rechnung zu tragen.

6.5 Bauweise

Es werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen, welche den im Ortsbild vorherrschenden Materialien und der Farbgebung entsprechen, andere Materialien werden nicht zugelassen.

6.6 Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, um dezentrale KFZ-Ansammlungen zu verhindern.

Stellplätze, private Zufahrten und sonstige befestigte Flächen wurden aus ökologischen Gründen wasserdurchlässig festgesetzt.

6.7 Dächer

Die Festsetzungen zum Dach (Form, Neigung, Firstrichtung, Eindeckung) sind gemäß dem vor Ort vorgefundenen Bestand getroffen worden.

Dacheinschnitte, -gauben und Quergiebel sind nicht landschaftstypisch und werden deshalb nicht zugelassen.

6.8 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, dürfen nur als Rechteck ausgeführt werden und sind nur auf Dächern zulässig.

6.9 Einfriedungen

Um einen offenen Charakter des Planungsgebietes 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 Kleinsäugetiere wie z.B. Igel unten durchwandern können und bei Ihrer Nahrungssuche nicht behindert werden.

6.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die maximale Neigung von 1:1,5 für Böschungen wurde festgesetzt, damit das Plangebiet für Kleinsäugetiere passierbar bleibt. Die größeren Aufschüttungen im Bereich des ehemaligen Gewerbegebietes werden im Zuge der Straßenplanung (Ringstraße) konkretisiert.

6.11 technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe sichergestellt. Alle geplanten Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Bodenflächen ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die bayernwerk AG.

In dem überplanten Bereich befinden sich bereits Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen sind folgende Hinweise zu beachten:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Gewerbe- und Hausmüll ist durch dafür zugelassene Unternehmen (z.B. Fa. Zosseder) gesichert.

7. Versickerung/ Entwässerung

Im Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass eine ortsnahe flächenhafte Versickerung anzustreben ist. Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, ist die Muldenversickerung der Versickerung über Sickerschächte vorzuziehen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Die Gebäude sind an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

8. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt östlich der Staatsstraße St 2359. Die Haupteerschließung erfolgt über die Gemeindestrassen Fl.-Nr. 472, 393 und 395.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind sowohl öffentliche, als auch private Erschließungsstraßen (auf den jeweiligen Grundstücken) vorgesehen.

Im Bereich der nördlichen Ringstraße wird das Straßenniveau auf eine Höhe von 484,00 m üNN angehoben.

Die Zuwegung muss den Anforderungen wie Mindestbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, etc. angepasst werden.

Die bereits vorhandene unversiegelte Zuwegung soll für die Erschließung der neuen Bauparzellen unversiegelt als wassergebundene Decke weitergeführt werden.

Die bestehende Dorfstraße wird im Süden verbreitert, um den fließenden Verkehr (Autos und landwirtschaftlicher Verkehr) zu gewährleisten. Die Straße Fl.-Nr. 393 wird neu vermessen, da diese real derzeit nicht auf Gemeindegrund liegt. Die Parzellen 6-10 werden durch eine neue Ringstraße, die Gebäude auf Parzelle 3 werden durch eine private Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

9. Klimaschutz

Durch den Rückbau der Gewerbeansiedlung und der versiegelten Flächen kann die abzuleitende Regenmenge bei Starkregenereignissen reduziert werden.

Neue Gebäude können Aspekte wie Energie-Effizienz, erneuerbare Energien und Flächenersparnis (Geschosswohnungsbau) berücksichtigen.

Die Möglichkeit einer eigenen Infrastruktur / Versorgung der Dorfbewohner mit Dorfläden, etc. hat den Vorteil kurzer Wege.

10. Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung eines nicht mehr benötigten Gewerbebestandes (Flächenrecycling), sowie von z.T. landwirtschaftlich genutztem Grünland in ein Dorfgebiet
- Schaffung einer dörflichen Siedlungsstruktur mit entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten und einer Ortsmitte, in welcher soziales und kulturelles Leben ermöglicht wird
- Grünordnerische Einbindung der neuen Bebauung, Schaffung neuer Habitate durch Gehölzgruppen und Baumpflanzungen und somit Verbesserung des Ortsbildes

11. Umweltbelange

Die Umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange, sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden im Umweltbericht erörtert.

12. Beteiligte Fachingenieure

- 12.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung
Ing. Büro Klaus Schillhuber, Erikastraße 14, 84478 Waldkraiburg
- 12.2 Natur und Landschaft
Bestandserfassung, Bewertung und Grünordnungsplanung:
Ing.-Büro Harald Niederlöhner, Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn
- 12.3 Schallschutz und Geruchsschutz
hooock farny ingenieure, Am alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut

13. Flächenaufstellung

Größe des Geltungsbereiches
ohne Sichtdreieck

ca. 75.640 m²

Dorfgebiet Spielberg Flächenaufstellung

Parzellen	Größe (m ²)
1	6180
1a	1045
1b	1040
2	2325
3	2310
3a	1740
3b	1110
4	3660
5	1870
6	2920
7	1815
8	1085
8a	980
8b	980
8c	980
8d	995
9	5230
10	5780
10a	1125
10b	1045
10c	1000
10d	1040
11	9890
11a	585
11b	850
11c	815
12	720
Gesamt P 1-12	59115
öffentl. Grünfläche	1075
öffentl. Erschließung	6245
private Erschließung	1070
landw. Fläche	8135
Gesamtfläche	75640

14. Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der derzeitigen Regionalplan-Fortschreibung einer nachhaltigen Regionalentwicklung hinsichtlich ökologischer und sozialer Belange abgestimmt und abgewogen.

Auf der Ebene der Regionalplanung wird das Konzept einer regionalen wirtschaftlichen Entwicklung mit den Umweltbelangen abgestimmt, sodass erhebliche Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht abzuleiten sind.

Die Ziele und Grundsätze des regionalen Wirtschaftskonzeptes entsprechen dem im LEP geforderten Leitgedanken eines „umweltgerechten Wohlstandes für Generationen“.

Dem Rahmen einer langfristig tragfähigen, sozial- und umweltverträglichen wirtschaftlichen Entwicklung in der Region wird Rechnung getragen.

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.

Aufgestellt:	Gemeinde Eiselfing
Planung und Begründung:	Stephan Jocher Architekt u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH Schmidzeile 14 83512 Wasserburg a. Inn
Grünordnung:	Harald Niederlöhner Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH Schmidzeile 14 83512 Wasserburg a. Inn

Eiselfing, den **14. Jan. 2021**



Erster Bürgermeister Georg Reinthaler