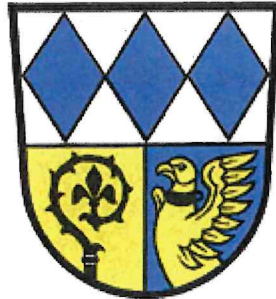


# Gemeinde Eisinging



## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan "BACHMEHRING SÜDWEST"

#### 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)

---

Vorentwurf 06.02.2024

Enwurf 04.06.2024, ergänzt 01.10.2024, Endfertigung 05.11.2024

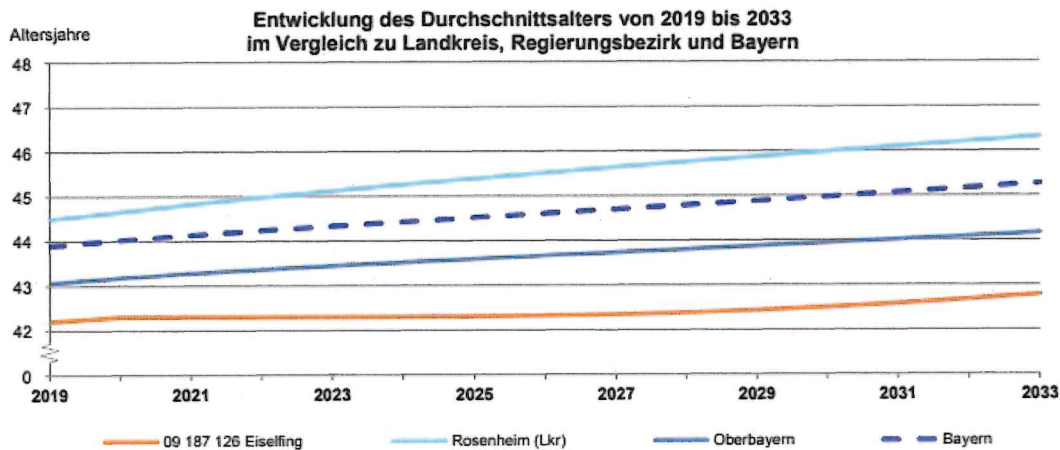
## INHALTSVERZEICHNIS

- 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 Bebauungsplankonzept**
  - 7.1 Städtebauliches Konzept
  - 7.2 Art der baulichen Nutzung
  - 7.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.4 Baukörper
  - 7.5 Baugestaltung
  - 7.6 Wohneinheiten
  - 7.7 Abstandsflächen
  - 7.8 Garagen/Carports, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen
  - 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 Schallschutz**
- 12 Klimaschutz**
- 13 Auswirkungen der Planung**
- 14 Flächenbilanz**
- 15 beteiligte Fachingenieure**
- 16 Zusammenfassung**

Anlage Luftbild, Bilder und Lagepläne Flächenmanagement

## 1 Strukturdaten Gemeinde Eiselfing

Einwohnerentwicklung	3.210 (Stand 31.12.2022, lt. LfStat)
	3.190 (Stand 31.12.2021, lt. LfStat)
	3.180 (Stand 31.12.2020, lt. LfStat)
	3.129 (Stand 31.12.2019, 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)



Die Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre ist ca. 11%.

### Demographische Indikatoren 09 187 126 Eiselfing

#### Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	3 129
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3 290
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3 410

#### Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	8,8
unter 18-Jährige	22,3
18- bis unter 40-Jährige	-4,9
40- bis unter 65-Jährige	-2,9
65-Jährige oder Ältere	37,8

## 2 Anlass der Planung

Das landwirtschaftliche Anwesen Wasserburger Str. 12 mit Umgriff wird nicht mehr bewirtschaftet und das davon nördlich gelegene Grundstück mit einem Einfamilienhaus und Garagen soll ebenfalls zugunsten von mehr Wohneinheiten überplant werden. Da in der Gemeinde Eiselfing Wohnraum stets knapp ist, hat sich die Gemeinde entschlossen diesen Bereich von Bachmehring 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 Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im regulären Verfahren mit Umweltbericht und Eingriffsermittlung.

## 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.

Flächenmanagement Gemeinde Eiselfing:				
Unbebaute Grundstücke in Bebauungsplangebieten bzw. in Gebieten gem. § 34 BauGB in Privatbesitz				
Fl.-Nr.	Gemarkung	Grundstücksfläche	Bebauungsplan	Ortsteil
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	Weihfeld 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
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

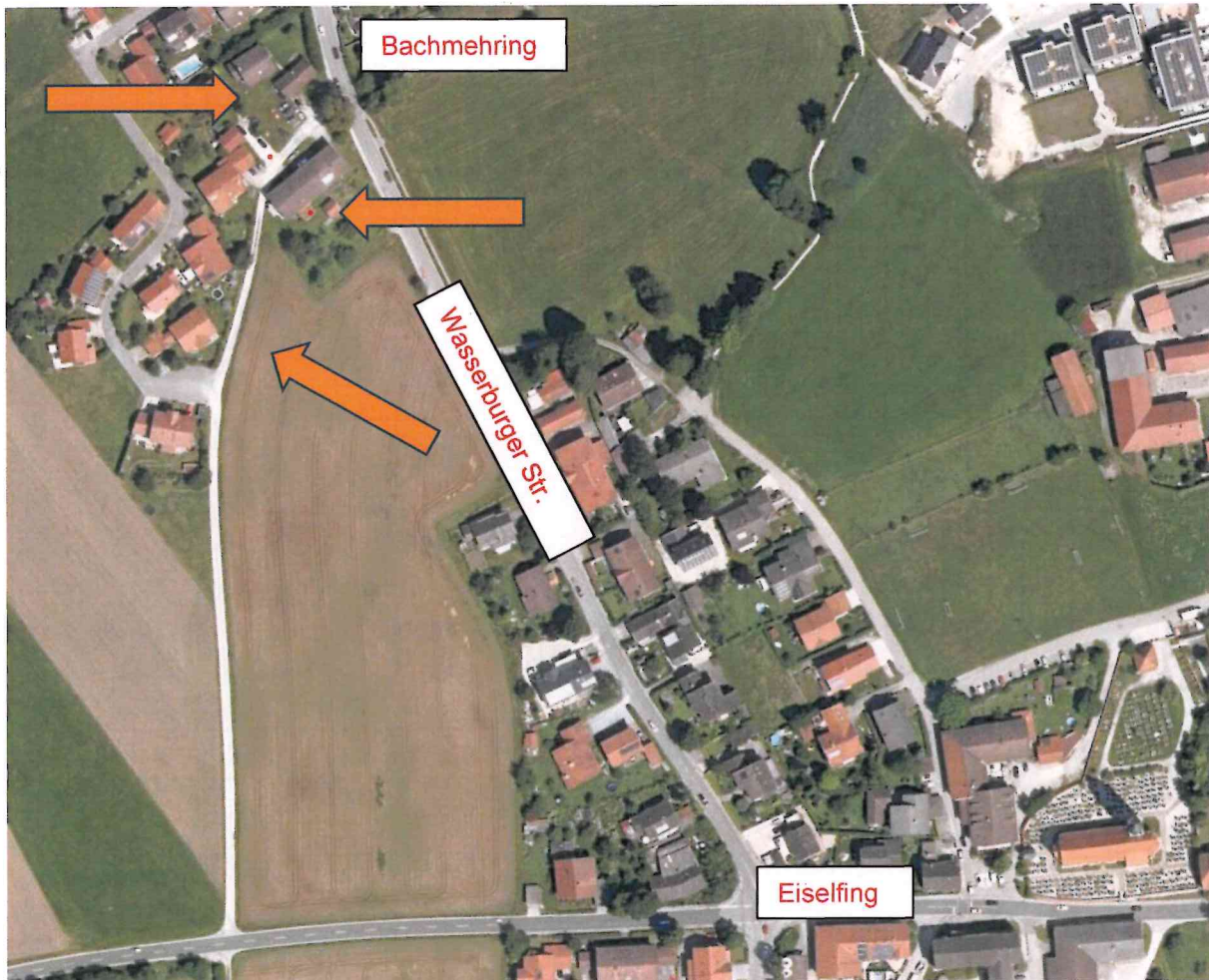
Trotz aller Aktivierungsbemühungen der Gemeinde bleibt festzuhalten, dass ein großer Teil des noch bestehenden Innenentwicklungspotentials bzw. der derzeit noch bestehenden Baulücken mit den bestehenden gesetzlichen Instrumentarien des BauGB von der Gemeinde nicht oder jedenfalls derzeit nicht aktiviert 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. 6.400 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Bachmehring. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bachmehring Südwest" umfasst die Fl.-Nr. 197, 200, 255 Tfl., 197/1, 201, 251 Tfl. und 89/9 Tfl., Gemarkung Bachmehring.



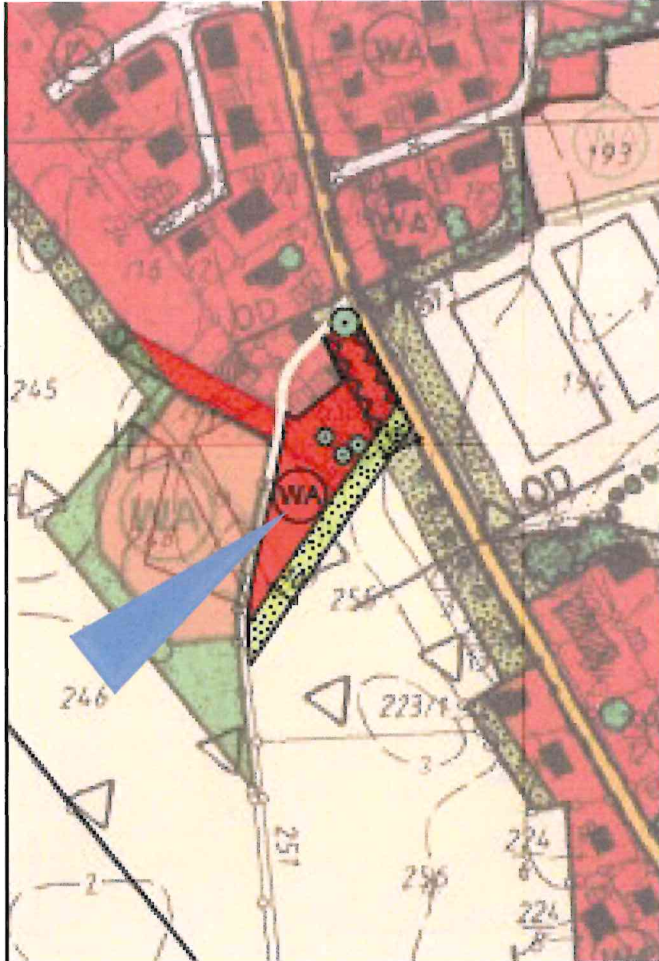
Luftbild mit Lage Planungsgebiet (Pfeil), Quelle: bayernatlas

### 5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Bachmehring, als Ortsteil von Eiselfing gehört zum Landkreis Rosenheim, zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion Südostoberbayern (Regionalplan 18) und liegt nah am Mittelzentrum Wasserburg a. Inn.





## 15. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Eiselfing Bachmehring Süd-West

### 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 Bauungsplans ein Wohnraumbedarf von ca. 70 Einwohnern gedeckt werden.

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

Im geplanten Baugebiet kann die Erschließung der Parzellen über einen bestehenden Weg, der ausgebaut wird erfolgen. Eine geplante Einbahnregelung dient dem Flächensparen, da das Gebiet an den bestehenden Wendehammer des Asternwegs anschließt, über den man dann auf die Wasserburger Straße gelangt.

Begründung des Wohnflächenbedarfs:

Angesichts des prognostizierten Einwohnerzuwachses von ca. 1,25 % pro Jahr und des erschlossenen Wohnraumpotentials von ca. 70 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. 483,50 m üNN und fällt nach Südosten hin auf ca. 479,00 m üNN ab.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, im Osten grenzt die Wasserburger Straße und im Norden grenzt eine bestehende Bebauung an.

Derzeit findet sich auf dem Areal des Geltungsbereichs eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebengebäuden und Obstgarten (Haus Nr. 12) sowie ein Wohngebäude mit Garagen (Haus Nr. 10).

Im Zuge der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zugunsten des Landschaftsbildes ein 10m-breiter Grünstreifen als Ortsrandeingrünung sowie zu erhaltende Bäume festgesetzt.

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 VorbelastungenAltlasten

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 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 Gehölzen (Ortsrandeingrünung).

## 7 Bebauungsplankonzept

### 7.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sollen neue Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Auf Parzelle 1 ist eine Bebauung mit mehreren Wohneinheiten zulässig. Die Anordnung erfolgt unter Einbeziehung des bestehenden und zu erhaltenden Baubestands. Eine 10 m breite Ortsrandeingrünung mit Sickermulde leitet zur freien Landschaft über und schließt die Bebauung im Südwesten von Bachmehring ab.

Auf Parzelle 1 wird aufgrund der Lage im Ortsgefüge eine Bebauung mit einer GRZ von 0,35, mögliche 3 Geschosse und eine Wandhöhe von 6,60 m zugelassen. Ebenfalls wird eine Tiefgarage für die KFZ-Stellplätze festgesetzt. Die Nähe zur Wasserburger Straße ist für eine dichtere Bebauung mit mehreren Wohneinheiten günstig, da diese auf kurzem Wege zu erreichen sind.

Falls sich jedoch kein Investor für diese Art und das Maß der Bebauung findet, wird auch die Bebauung mit kleineren Einzelhäusern zugelassen. Städtebauliche Nachteile resultieren daraus nicht.

Auf Parzelle 2, der Lage am bestehenden Ortsrand wird der Baukörper des landwirtschaftlichen Anwesens in seiner Dimension erhalten und leitet mit einer abnehmenden Wandhöhe von 6,25 m und einer zulässigen Bebaubarkeit (GRZ 0,30) als 2-geschossige Hausgruppe zur Parzelle 4 (GRZ 0,25, WH 5,70 m und 2-geschossig) über.

Auf Parzellen 5 und 6 schließen Einzelhäuser in der Dimension der Bestandsbauten am Asternweg an. Das Einzelhaus auf Parzelle 3 rundet die Bebauung von Bachmehring zum Osten hin mit einer geringeren Wandhöhe ab.

Aus ortsplanerischer Sicht ist die Staffelung der Bebauung von kleineren Gebäuden zu größeren Richtung Ortsmitte sinnvoll, da das Nachverdichtungspotential langfristig zur Umsetzung kommen wird.

Der Ortsrandabschluss leitet auf das freie Feld über und hält weiterhin den Durchlüftungskorridor zwischen Bachmehring und Eiselfing frei. Ein Zusammenwachsen beider Ortsteile ist nicht gewünscht.

### 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 0,25 - 0,35 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung der versiegelbaren Flächen entsprochen.

Auf Parzelle 1 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, um bis zu 150 % überschritten werden, um die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterbringen zu können, da sonst die zweckentsprechende Grundstücksnutzung nur erschwert möglich wäre. Die Auswirkungen auf den Boden in dieser Größenordnung sind nicht erheblich.

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 am Ortsrand ist durch die festgesetzte Firstrichtung geregelt, so dass das spitz zulaufende Grundstück gut ausgenutzt werden kann und auch eine lockere Bebauung ermöglicht. Bei dem Gebäude innerorts auf Parzelle 1 ist die Firstrichtung frei wählbar.

#### 7.5 Baugestaltung

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 8 Wohneinheiten, auf Parzelle 2 sind 6 Wohneinheiten und auf den Parzellen 3, 5 und 6 sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig. Auf Parzelle 4 wird ein Doppelhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten zugelassen. 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, Nebenanlagen

Die Lage der Garagen / Carports sowie die Zufahrt zur Tiefgarage bei Parzelle 1 wird auf den Grundstücken festgeschrieben. Stellplätze entlang der Erschließungsstraße sind ebenfalls festgesetzt.

Im Bauantrag sind die KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eiselfing 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. Nebenanlagen in der 10 m – Bauverbotszone entlang der Wasserburger Straße, sowie in den Flächen nach Festsetzung A 6.6 und A 6.7 sind unzulässig.

#### 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 den Regenwasserrückhalt 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. Bei einem Gebäude in U- oder L-Form ist je Gebäudeteil bzw. Gebäudeflügel ein Quergiebel zulässig, da sich das nicht negativ auf das Ortsbild auswirkt.

#### 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 z.T. 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 ist bei der Bauvorlage exakt darzustellen.

## **8 Grünordnungskonzept**

- Erhaltung wertvollen Baumbestands
- Begrünung / Durchgrünung der Gartenbereiche
- Baumpflanzung am Ortsrand 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 sowie aufgewertet.

## **9 Technische Erschließung**

### 9.1 Wasserversorgung

Die Grundstücke werden über die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen.  
Ein Hydrant für die Löschwasserversorgung ist auf Fl.-Nr. 197 bereits vorhanden.

### 9.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt für die Gebäude auf Parzellen 3-6 über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal. Die Gebäude Wasserburger Str. 10 und 12 sind bereits an einen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Hierbei ist die ortsnahe flächenhafte Versickerung zu wählen (zu erstellender Sickergraben in der Ausgleichsfläche am Ortsrand).

### 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 westlich der Wasserburger Straße.

Die Erschließung der Parzellen erfolgt über einen bereits vorhandenen Weg, der bis zum bestehenden Wendehammer des Asternwegs ausgebaut wird. An der südlichen Grenze verbleibt ein Feldweg für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen.

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 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Bachmehring Südwest" durch die Gemeinde Eiselfing wurde durch das Sachverständigenbüro Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 04.06.2024 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf den Kreisstraßen RO 37 und 36 hervorgerufen werden. Die Berechnungen des Straßenverkehrslärms erfolgten auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastung, die gemäß dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Jahr 2022 an den relevanten Zählstellenummern ermittelt worden sind und als Planungshorizont nach der vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur in Auftrag gegebenen "Verflechtungsprognose 2030" auf das Jahr 2035 hochgerechnet wurden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19" durchgeführt. Die ermittelten Verkehrslärmbeurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Im Ergebnis wird während der Tagzeit von 6-22 Uhr im Osten des Geltungsbereichs der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  um bis zu 13 dB(A) überschritten. Folglich wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ , der seitens der Gesetzgebung beim Straßenneubau als Maß gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen wird, um bis zu 9 dB(A) verletzt. Mit zunehmendem Abstand zur Straße nehmen die Verkehrslärmbeurteilungspegel ab, sodass im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans sogar eine Einhaltung des Orientierungswertes verzeichnet werden kann.

Die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand entlang der Ostseite des Bebauungsplans scheidet aufgrund der Verschattung des Plangebiets sowie der innerörtlichen Trennungsfunktion aus. Zudem müsste eine Lärmschutzwand zum Schutz der Obergeschosse eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung aufweisen. Außerdem müsste die Lärmschutzwand zur Verhinderung des Flankeneintrags nach Norden und Süden über den Geltungsbereich hinaus verlängert werden.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit wird daher eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach schutzbedürftige Außenwohnbereiche, die im Anschluss an von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen zu liegen kommen, durch bauliche Schutzmaßnahmen wie beispielsweise verglaste Elemente und erhöhte Brüstungen so abzuschirmen sind, dass auf diesen im geschlossenen Zustand eine Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zu verzeichnen ist.

Ähnlich zur Tagzeit stellt sich die Situation während der Nachtzeit von 22-6 Uhr dar. Demnach wird im östlichen Teil des Bebauungsplans der Orientierungswert der DIN 18005 an den am stärksten von Verkehrslärm betroffenen Bereichen um bis zu 14 dB(A) überschritten, wodurch gleichzeitig eine Verletzung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 10 dB(A) zu

verzeichnen ist. Während der Nachtzeit wird zudem innerhalb des gesamten Geltungsbereichs der Orientierungswert der DIN 18005 um mindestens 1 dB(A) verletzt.

Nachdem aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Verbesserung des schalltechnischen Konfliktes ausscheiden, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach sicherzustellen ist, dass schutzbedürftige Schlafräume wie beispielsweise Schlafzimmer und Kinderzimmer, die in den von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen zu liegen kommen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit Belüftungsanlagen versehen werden, sodass zumindest im geschlossenen Zustand ein angemessener Geräuschpegel bei gleichzeitig ausreichender Luftwechsellzahl gewährleistet ist.

## 12 Klimaschutz

Durch die Art der baulichen Nutzung werden gute Voraussetzungen für aktive und passive Nutzung von Solarenergie geschaffen (nachhaltige Energieerzeugung).

Im neuen Wohnquartier sorgen Freiflächen zwischen den Baukörpern sowie Stellplätze und Wegeverbindungen mit sickerfähigen Belägen für gesunde Ökosysteme. Regenwasser kann aufgenommen und gespeichert werden und sorgt zusammen mit festgesetzten Baumpflanzungen für ein gutes Kleinklima durch Verdunstung und Beschattung. Natürlicher Klimaschutz im Siedlungsbereich bietet auch Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten gemäß Zielsetzung des BMUV.

## 13 Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen wie folgt beschrieben werden:

- Nachverdichtung
- Umwandlung von Grünland in ein allgemeines Wohngebiet
- Einbindung der neuen Bebauung durch Festsetzung zu erhaltender sowie neu zu pflanzender Bäume und Hecken für mehr Artenvielfalt

Das Immissionsschutztechnische Gutachten ESF-6997-01\_E01 vom 04.06.2024 vom Ing.-Büro Hook & Partner hat ergeben, dass es sinnvoll ist, für gesunde Wohnverhältnisse eine Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich zwischen Eiselfing und Bachmehring auf 50 km/h einzuführen. Der entsprechende Antrag wurde bereits gestellt.

## 14 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 6.700 m <sup>2</sup>
-----------------------------	--------------------------

davon:

Nettobauland	ca. 5.350 m <sup>2</sup>
Erschließung	ca. 1.100 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>

## 15 Beteiligte Fachingenieure

- 15.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung, Straßenplanung  
EuropPlan Ingenieure GmbH  
Bahnhofstr. 7, 83093 Bad Endorf
- 15.2 Bauleitplanung  
Jocher Architekten + Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Univ. Regina Linnerer  
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn
- 15.3 Umweltbericht  
Niederlöhner Landschaftsarchitekten  
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

15.4 Immissionsschutz  
Hooch & Partner Ingenieure  
Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut

## 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.

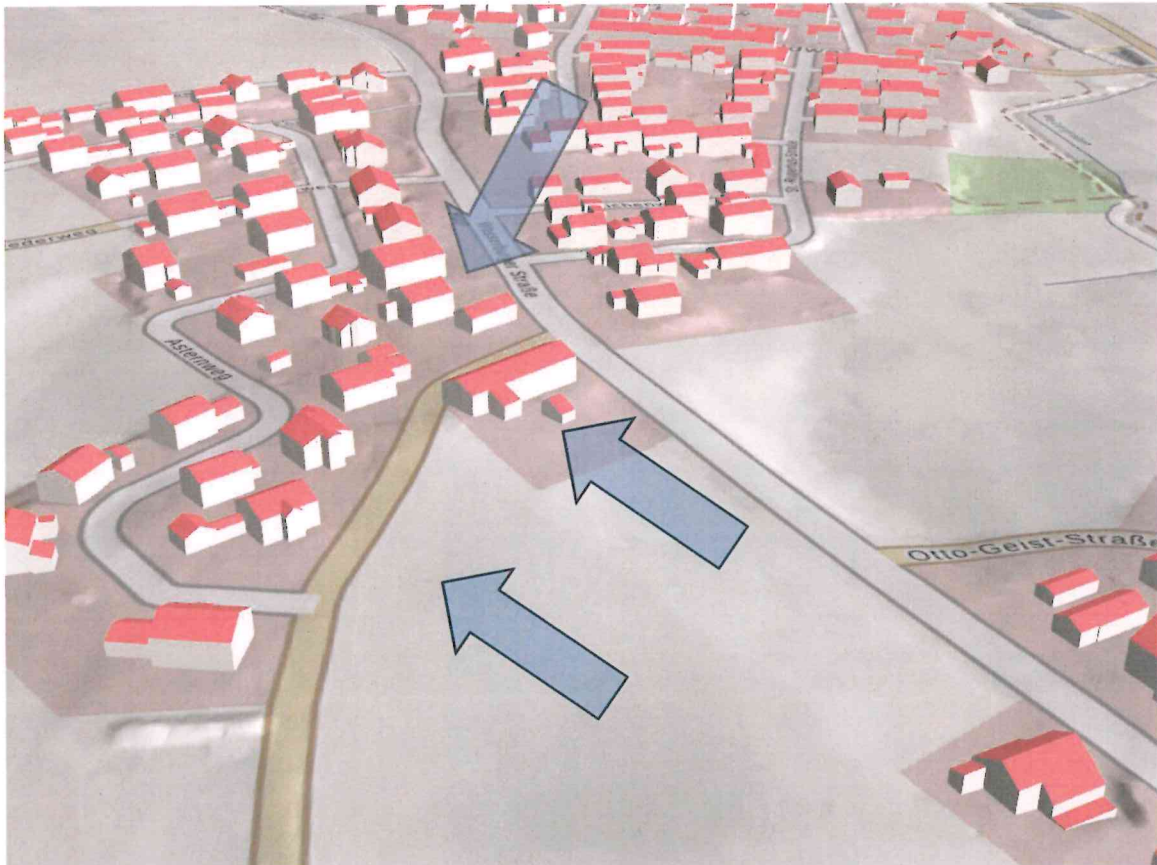
**Aufgestellt:**

Eiselfing, den **10. April 2026**



Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

Anlage



Luftbild Blickrichtung Norden mit Kennzeichnung Planungsgebiet, Quelle: bayernatlas



Blick von Eiselfing aus Richtung Bachmehring

Wasserburger Str. 12 + 10



Anlage Flächenmanagement: Eiselfing – Bachmehring



Anlage Flächenmanagement: Alteiselfing – Bergham – Aham

