

Gemeinde Eiselfing



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET BIO ENERGIEPARK AHAM"
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

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

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

Vorentwurf 04.02.2025
Entwurf 06.05.2025, geänd. 05.08.2025
Fassung vom 09.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziel der Änderung und Erweiterung

2 Bestand

- 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
- 2.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan
- 2.4 Belange der Raumordnung und Landesplanung
- 2.5 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
- 2.6 Denkmalschutz
- 2.7 Schutzgebiete
- 2.8 Boden / Grundwasser

3 Verfahren

4 Städtebauliches Konzept

- 4.2 Art der baulichen Nutzung
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung
- 4.4 Baukörper
- 4.5 Baugestaltung
- 4.6 Dächer
- 4.7 Solaranlagen
- 4.8 Einfriedungen
- 4.9 Werbeanlagen

5 Verkehrliche Erschließung

6 Schallschutz

7 Klimaschutz

8 Erneuerbare Energien

9 Auswirkungen der Planung

10 Flächenbilanz

11 beteiligte Fachingenieure

12 Zusammenfassung

Anlage Luftbild

1 Anlass und Ziel der Änderung und Erweiterung

Die Erweiterung der Grüngutkompostierung wird für den stetig steigenden Bedarf an Grünschnittkompost in der Erdenbranche ausgelöst. Die Mehrmengen vom Kompost ergeben sich aus dem Verzicht von Torf in den Substraten. Die benötigte Qualität lässt sich auf dem Markt nicht erwerben. Der stetige Zuwachs von Grüngut zur Verwertung (immer mehr zu pflegende Flächen) führt zwangsläufig dazu, dass die bestehenden Kompostieranlagen mit dem anfallenden Grüngut an die Kapazitätsgrenzen stoßen.

Auf der Erweiterungsfläche soll die eingehauste Nachkompostierung umgesetzt werden. Die Erweiterung der Bioabfallvergärung findet zum Teil am bisherigen Standort statt. Die erzeugte Mehrmenge an Methan wird z.T. in einem großen Zwischenspeicher bis zur Verwendung gelagert. Zum einen wird das Methan für die Dampfproduktion verwendet. Hierbei wird ein Schnelldampferzeuger mit dem Methan betrieben, dadurch wird auf den Einsatz von Erdgas oder Heizöl verzichtet, da die Befeuerung über das Biogas/Methan läuft. Der andere Teil wird mittels Groß-BHKW (1,2 bis 1,5 MW) zur Erzeugung von Strom zur Spitzenstromeinspeisung und zur Deckung des eigenen Bedarfs im Betrieb (Holzfaserproduktion, Abfüllung von Sackwaren, Belüftung der eingehausten Nachkompostierung der Bioabfallvergärung und weiterer Verarbeitungsschritte wie häckseln, sieben und die Aufbereitung des Siebüberlaufes) verwendet. Der letzte verbleibende Teil vom Methan wird einer Biomethanaufbereitung zugeführt, d. h. dieses Biomethan soll z.T. als Treibstoff für den betriebseigenen Fuhrpark (Lkws, Stapler etc.) eingesetzt werden.

Des Weiteren ist die Errichtung einer teils überdachten Rindenaufbereitung für Rindenmulch und Rindenhumus geplant. Die Aufbereitung findet derzeit auf der angrenzenden Fläche der Landkreis Kompostanlage statt. Der Rindenhumus wird als Torfersatzstoff eingesetzt und ist für torffreie Substrate unabdingbar. Die benötigten Mengen lassen sich wie die Mehrmenge an Grüngutkompost nicht auf dem Markt beschaffen, daher ist die eigene Produktion für die Zukunft elementar.

Ebenfalls zur Erweiterung ist die Errichtung einer eigenen Holzfaserverproduktion am Standort geplant, um Transporte zu verringern bzw. das Straßennetz zu entlasten und die Qualität des Materials zu steuern. Hierbei wird unter anderem die Verarbeitung von holzigem Material aus dem Grüngut und dem Landschaftspflegematerial mittels Retruder (Extruder), Refiner und Dampf (Erzeugung aus dem Biomethan) zu Holzfasern aufbereitet, die als Torfersatzstoff Einsatz in den Substraten finden. Die Holzfaser ist mittlerweile neben Rindenhumus und Grüngutkompost einer der wichtigsten Torfersatzstoffe.

Die Errichtung eines Vakuumverdampfers ist notwendig zur Reduzierung der flüssigen Gärreste aus der Bioabfallvergärung, Sickerwasser, anfallendes Prozesswassers und Gewinnung von Stickstoffdünger ASL.

Die Palettenlagerfläche soll um ca. 17.500 Stellplätze erweitert werden. Die produzierten Erden müssen bis zum Frühjahr (Hauptabsatz) gelagert werden. Ein Hochregallager ist aufgrund der unterschiedlich trockenen Sackware und somit Stabilität der Paletten nicht zielführend.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, wird der Bebauungsplan „SO Bio Energiepark Aham.“ zum 2. Mal geändert.

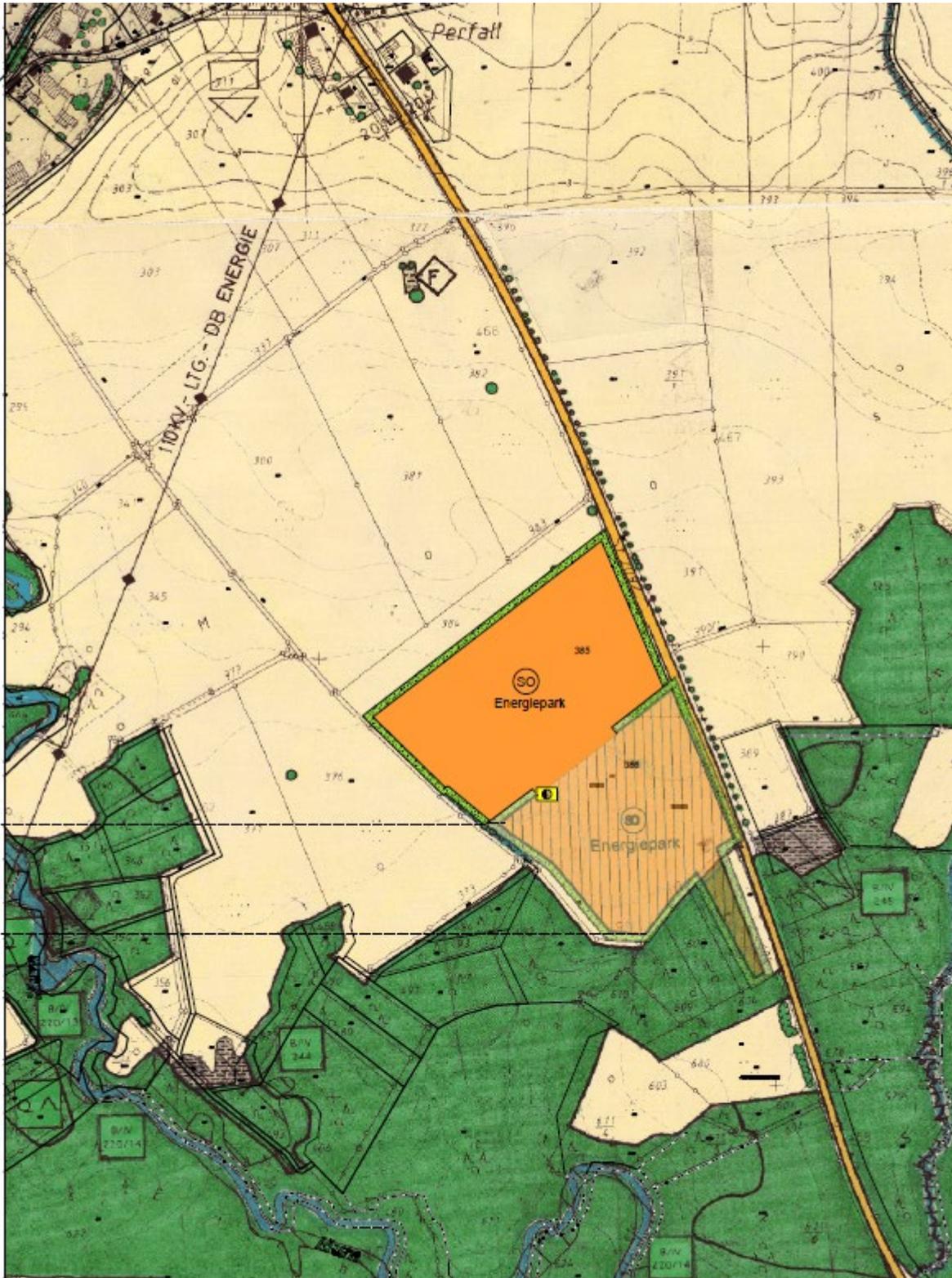
2 Bestand

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Aham. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Erweiterung "SO Bio Energiepark Aham" umfasst die Fl.-Nr 385 und 386 Tfl., Gemarkung Aham.

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

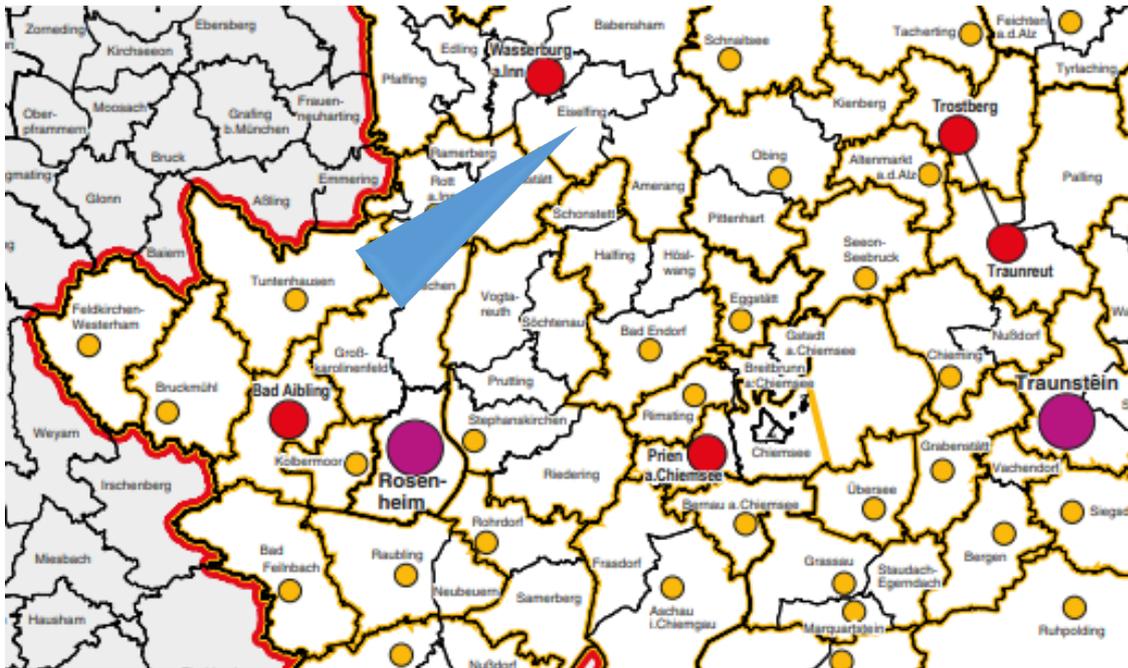
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet in ein Sondergebiet „Energiepark“ geändert (20. Änderung des FNP).



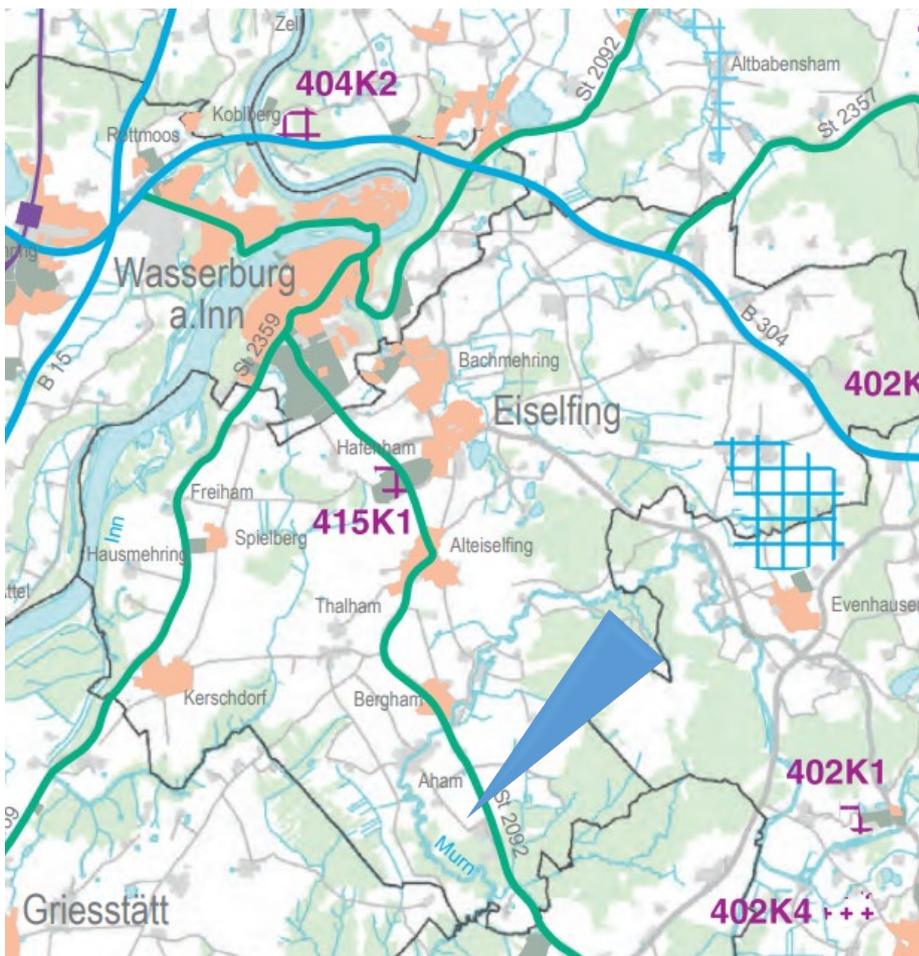
20. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Eiselfing, Ortsteil Aham, Vorentwurf vom 24.08.2024

2.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Aham 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.



Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Nahbereiche der Zentralen Orte, Stand 05.05.2020 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (Pfeil)



Karte Siedlung u. Versorgung

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

2.4 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Die Entwicklungsanforderungen des bestehenden Standorts des Energieparks werden unter Berücksichtigung des Umweltschutzes, des Landschaftsbildes, der Flächeneffizienz sowie der Windkraft realisiert und sind somit im Einklang mit der Regionalplanung.

Angemessenheit der Flächenausweisung:

Mit der großflächigen Erweiterung des bestehenden Betriebes wird dem Bedarf einer notwendigen Weiterentwicklung entsprochen. Aufgrund der unterschiedlichen Trockenzustände der hergestellten Erden in Säcken, kann die Vorhaltung auf Paletten nur bedingt gestapelt werden, sodass ein Hochregallager zur Flächeneinsparung aus sicherheitstechnischen Aspekten nicht zur Ausführung gelangen kann. Die Flächeninanspruchnahme gewährleistet allerdings eine zukunftsfähige Perspektive des Betriebsstandortes.

2.5 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 465,98 m üNN (Referenzpunkt).

Die Erweiterung des Bestands erfolgt in Richtung Norden und grenzt an eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, im Osten grenzt die Wasserburger Straße und im Westen ein Feldweg an.

Die bestehenden, zum Teil größeren baulichen Anlagen des Betriebs sind bereits gegenwärtig von Norden aus sichtbar. Auch die neuen Gebäude sind mit ähnlichen Ausmaßen geplant, weswegen der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung dieser Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zukommt. Die Festsetzung einer maximalen Höhe von Werbeanlagen zielt ebenfalls darauf ab, ein regional verträgliches Landschaftsbild zu gewährleisten.

Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt auf einer Teilfläche auf dem Grundstück, vgl. Umweltbericht.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler gelistet, jedoch wird auf die Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern hingewiesen.

2.7 Schutzgebiete

Das Landschaftsarchitekturbüro Niederlöhner zeigt im Umweltbericht und die Schutzgebiete auf. Der Bericht ist Teil des Bebauungsplans.

2.8 Boden / Grundwasser

Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt, die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauherrn. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

3 Verfahren

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt im Regelerfahren mit Umweltbericht und Eingriffsermittlung, sowie der Zuweisung von Emissionskontingenten.

4 Städtebauliches Konzept**4.2 Art der baulichen Nutzung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ werden die bestehenden Betriebsflächen erweitert und folgende Gebäude, Anlagen und überdachte Bereiche gemäß Nutzungszweck zugelassen:

- Halle und überdachte Fläche für die Produktion von Energie (Dampf, Wärme und Strom)
- Halle und überdachte Fläche für Holzfaserverproduktion
- Halle und überdachte Fläche für Bioabfallvergärung und Nachkompostierung
- Halle, überdachte Fläche und Freifläche für Rindenmulch- und Rindenumusproduktion
- Halle und überdachte Fläche für Biomethanaufbereitung und Erzeugung von CNG (Biogas)

- Halle für Vakuumverdampfung für flüssigen Gärrest und Prozesswasser sowie Erzeugung von ASL (Flüssigdünger – Ammoniumsulfat-Lösung)
- Gasspeicher
- Halle, überdachte Fläche und Freifläche für Grüngutkompostierung und Aufbereitung von Landschaftspflegematerial
- Halle und überdachte Lagerfläche für Produktionsmittel (z.B. Dünger, Leerpaletten)
- Lagerfläche für Paletten (Fertigware) und Rohstofflager
- Löschwassertanks unterirdisch (Regenwassersammlung)
- Photovoltaikanlage auf den Dachflächen
- Unter- und oberirdisch Behälter zum Sammeln von Prozesswasser
- Außen Lichtanlage (für notwendige Beleuchtung Arbeitsplatz)
- Regenwasserrückhaltebecken und Retentionsbodenfilter

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, um die Fläche im Geltungsbereich bestmöglich nutzen zu können. Somit wird der Standort gesichert. Einer weiteren Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen kann somit entgegengewirkt werden.

Eine maximale Höhenfestsetzung der Gebäude bezogen auf den vorhandenen Messnagel bei der Staatsstraße (465,98 m üNN) als Referenzpunkt wurde getroffen.

4.4 Baukörper

Die Orientierung der Baukörper ist frei zu wählen. Somit kann individuell auf die Erfordernisse des Betriebs eingegangen werden. Die städtebauliche Ordnung wird davon nicht beeinträchtigt.

4.5 Baugestaltung

Außenwände in reflektierenden Oberflächen sowie in Signal- und Leuchtfarben werden zugunsten des Landschaftsbildes nicht zugelassen.

4.6 Dächer

Für die Bedachung werden Festsetzungen zu Dachneigung und Materialität getroffen um das Landschaftsbild nicht zu stören und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt resultieren.

4.7 Solaranlagen

Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind für eine nachhaltige Energiegewinnung sinnvoll. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie werden auf Dächern von Gebäuden zugelassen.

4.8 Einfriedungen

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. 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, bzw. falls diese mit angeliefert werden, damit diese dann das Areal verlassen können.

Zur Grundstückssicherung vor Diebstahl und Vandalismus sind Metallgitterzäune bis zu einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig.

Zur Minimierung des Eingriffs in das natürliche Bodenregime und dem Wasserhaushalt sind Fundamente von Zaunsäulen nur als Einzelfundamente zulässig.

4.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, jedoch werden einige Werbearten ausgeschlossen, damit die Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung des Sondergebiets und auch umweltrelevanten Aspekten (Lichtverschmutzung, Artenschutz vs. Leuchtreklame, etc.) wird die Art und Größe der Werbeanlage eingeschränkt.

5 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt westlich der Wasserburger Straße. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt und wird auf dem Areal intern erschlossen. Den Anforderungen wie Mindestbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, etc. wird Rechnung getragen.

6 Schallschutz

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ werden von der Gemeinde Eiselfing die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der auf Fl.Nr. 386 der Gemarkung Aham befindlichen Biogasanlage um verschiedene Betriebsgebäude und Lagerflächen nach Norden um Fl.Nr. 385 der Gemarkung Aham geschaffen. Der Geltungsbereich der Planung hat eine Fläche von ca. 47.240 m² und beinhaltet ein einziges Bau-feld, das in fünf Teilflächen gegliedert ist. Die Nutzungsart wird konform zum Urplan als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt aus Süden über das bestehende Gelände der Biogasan-lage.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, oder sonstige Flächen ist wünschens-wert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/ der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 28.01.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projektnummer: 3016-2025 / KB_01). Darin wurden für die verschiedenen Teilflächen des Sondergebiets maximal zu-lässige Geräuschemissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen.

Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die alleine von seinen Anlagen - ein-schließlich dem Verkehr auf dem Werksgelände - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Son-dergebiets verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Emissionskontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch die beste-hende Biogasanlage im südlichen Anschluss an das geplante Sondergebiet und die Kompostieranlage des Landkreises Rosenheim - ebenfalls im Süden der Planung - berechnet. Die gegenüber den gel-tenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten um 10 dB(A) reduzierten Planwerte werden an al-len maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des bestehenden sowie geplanten Sondergebiets ein-gehalten bzw. zulässigerweise ausgeschöpft.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Sondergebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Mit Werten von 71 - 72 dB(A)/m² tags und von 56 - 57 dB(A)/m² nachts konnten allen Teilflächen verhältnismäßig hohe Emissionskontingente zugewiesen werden, sodass im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen keine Einschränkungen im Rahmen des Kontingentnachweises zu befürchten sind.

7 Klimaschutz

Das Vorhaben trägt zum Klimaschutz bei, da die vorhandenen Potentiale regional genutzt und weiter verwertet werden. Dies trägt zu CO₂-Einsparung bei.

8 Erneuerbare Energien - Windkraft

Gem. RP 18 B V 7.2.5 Z dürfen Maßnahmen und Planungen im Umfeld von Vorranggebieten für Windkraftanlagen die vorgesehenen Nutzungen innerhalb von Vorranggebieten nicht erheblich einschränken. Die geplanten Gebäude befinden sich ca. 200 m entfernt vom Vorranggebiet für Windkraftanlagen VRG 48 „Eiselfing, Schonstett“ (vgl. RP 18 B V 7.2.4.1 Z). Eine an das Vorranggebiet heranrückende Bebauung könnte durch die immissionsschutzfachlichen Mindestabstände den Bau und Betrieb von Windkraftanlagen auf (Teil-) Flächen innerhalb des Vorranggebietes rechtlich verhindern. Aus Gründen des Rücksichtnahmegebots ist zu gewährleisten, dass Vorhaben und Planungen außerhalb von Vorranggebieten zu keinen erheblichen Einschränkungen der vorgesehenen Windkraftnutzung in den Vorranggebieten führen.

Um Auswirkungen auf das Vorranggebiet Windkraft zu verhindern, werden die Gebäude auf dem Areal entsprechend angeordnet.

9 Auswirkungen der Planung

Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Grünland in ein Sondergebiet „Bio Energiepark Aham“. Die Fläche wird bis zu 80 % versiegelt.

Einbindung der neuen Bebauung und Anlagen durch Festsetzung einer neu zu pflanzenden Hecke (Gehölzgruppen und Baumpflanzungen) für das Landschaftsbild und zum Artenschutz.

10 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches ca. 47 000 m²

davon:

Versiegelte Fläche	ca. 39 500 m ²
Eingrünung	ca. 4 700 m ²
Sickerfläche	ca. 2 800 m ²

11 beteiligte Fachingenieure**11.1 Bauleitplanung**

Jocher Architekten + Stadtplaner
Regina Linnerer, Dipl.-Ing. Univ.
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

11.2 Umweltbericht

Niederlöhner Landschaftsarchitekten
Lea Kauer, M.SC. Agrarwissenschaften
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

11.3 Immissionsschutz

C. Hentschel Consult Ing.-GmbH
Judith Aigner, Dipl.-Ing.
Oberer Graben 3a, 85354 Freising

12 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 ändern und zu erweitern.

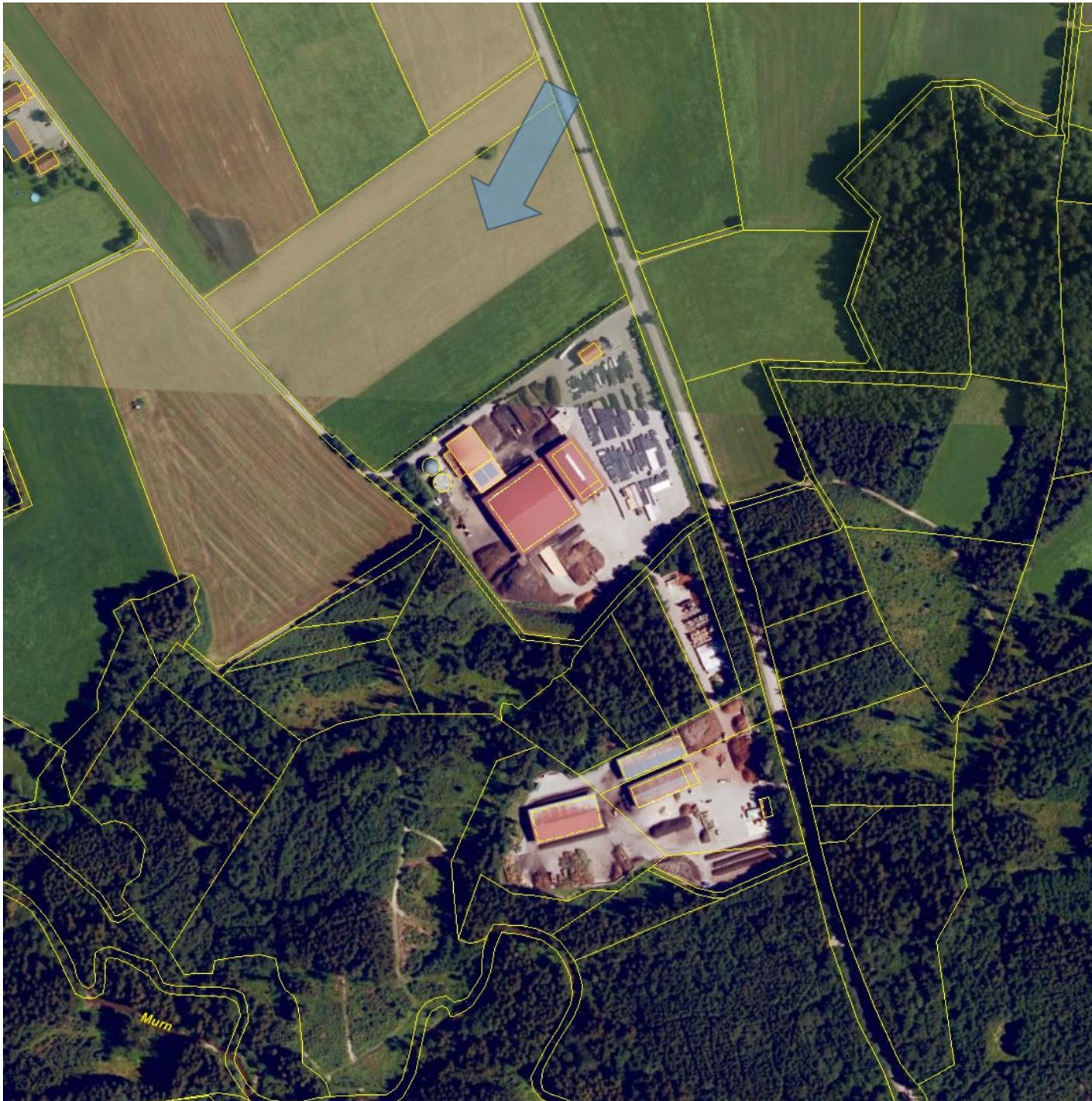
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans treten für den Überschneidungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans außer Kraft.

Aufgestellt:

Eiselfing, den

Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

Anlage



Luftbild mit Kennzeichnung Planungsgebiet, Quelle: bayernatlas