

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

<p>TOP 03.</p>	<p>Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB): Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“, 2. Änderung und Erweiterung gem. §§ 2, 9, 10 BauGB; Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss</p>
-----------------------	---

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. Bund Naturschutz, Rosenheim
2. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung
3. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht SG 34
5. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
6. Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt

A2 Folgende am Verfahren Beteiligten haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Bund Naturschutz, Rosenheim
2. Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt
3. Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht SG 34

A3 Folgende drei am Verfahren beteiligten Behörden und Träger*innen öffentlicher Belange haben Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen und beschlossen werden:

1). Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 29. August 2025

Folgende Anmerkungen zum Verfahren:

Die Bekanntmachung stellt in Absatz 1 unzutreffend fest, dass nur die betroffene Öffentlichkeit beteiligt wird. Der Plan wird jedoch hier richtigerweise tatsächlich nochmals für die gesamte Öffentlichkeit ausgelegt! Hätte die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nur noch die betroffene Öffentlichkeit zu beteiligen, hätte sie den Betroffenenkreis ermitteln und diesen unmittelbar persönlich ansprechen/anschreiben müssen.

Die Rechtssicherheit des Verfahrens und der späteren Satzung steht jedoch wegen der ungenügenden Benennung der umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung sehr in Frage.

Hier wird von Gesetzgeber und Rechtsprechung im Rahmen der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB verlangt, dass die durch die Planung konkret tangierten Umweltthemen auch konkret in Stichworten benannt werden. Eine Beschreibung der allgemeinen Anforderungen an die verpflichtenden Inhalte des Umweltberichts reicht hierzu nicht.

Beispielhaft wären im vorliegenden Fall folgende Stichworte denkbar:

- Besondere Anforderungen bei der Ausgleichsflächenplanung und -ausführung
- Bodendenkmäler im Umfeld des Geltungsbereichs bzw. der Ausgleichsflächen
Erlaubnispflichtige Niederschlagswasserbeseitigung im wassersensiblen Bereich
Landschaftliche Einbindung und umgebungsorientierte Baugestaltung im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet
- Lärmkontingentierung
- Geruchsbelästigung
- Artenschutzeingriffe
- Bodenfunktionsbeeinträchtigungen
-

Zum Planentwurf:

- P1 Die Festsetzungen zu Werbeanlagen (8) beinhalten keine Größenbeschränkung und begrenzen auch jegliche Beleuchtung in keiner Weise. Angesichts der Lage des Gebiets im freien Landschaftsraum, sollte das im Interesse des Landschaftsschutzes nochmals überprüft und ggfs. nachgebessert werden.
- P2 Im Planentwurf sind die Maßnahmen zum Artenschutz 10.1 sehr unbestimmt festgesetzt und damit bauplanungsrechtlich für eine Durchsetzung nicht geeignet.
- P3 Da die Entwässerung des Plangebietes im Rahmen eines noch zu erstellenden Gesamtkonzeptes erfolgen kann und muss, sind die allgemeinen Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum Grundwasserschutz, zur Elementarschadenversicherung etc. unter D 5.1 - 5.3 hier weitgehend nicht einschlägig. Vielmehr würde ein Hinweis auf die Möglichkeiten und Inhalte des geplanten Konzeptes dem Verständnis der planerischen Festsetzungen (z.B. Flächen 4.1, 4.3 etc.) dienen.
- P4 Der Hinweis unter 9. sollte eindeutiger sein. Sind die dort genannten „Sichtflächen“ mit dem Planzeichen C 5 der eingetragenen Anbauverbotszone gekennzeichnet? Von Bebauung und Nutzungen freizuhaltende Flächen könnten im Übrigen ggfs. auch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- P1 Eine Größenbeschränkung der Werbeanlage unter Pkt. 8 von max. 2,5 m² wird redaktionell ergänzt sowie Punkt 8.1 : ... „diese sind nachts auszuschalten“. Punkt 10.2 wird ergänzt: „Eine Beleuchtung angrenzender Flächen sowie einer Beleuchtung des Areals außerhalb der Arbeitszeit ist zu vermeiden.“
- P2 Die in 10.1 festgesetzte Maßnahme ist eine bauliche Maßnahme, die im Kontext der Lage und Gestaltung des geplanten SO dem Artenschutz gemäß §9 Abs1 Nr. 20 dient. Eine Planänderung/Ergänzung erfolgt nicht.
- P 3 Abwägung:
Das auf der versiegelten Fläche (Dach- und Asphaltflächen) anfallende Niederschlagswasser wird zunächst nach den Vorgaben der DWA-M 153 hinsichtlich

Menge und Art der Verschmutzung bewertet. Abhängig von dieser Bewertung werden die erforderlichen Vorreinigungsmaßnahmen festgelegt und die geeigneten Filtermaterialien für den Retentionsbodenfilter bestimmt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird anschließend in einem Retentionsbodenfilter gesammelt und behandelt. Vorrangig wird geprüft, ob eine Versickerung vor Ort unter Berücksichtigung der Boden- und Grundwasserverhältnisse technisch möglich und wasserwirtschaftlich sinnvoll ist. Eine Versickerung wird – sofern realisierbar – der Einleitung vorgezogen.

Sollte die Versickerung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (z. B. undurchlässiger Boden, hoher Grundwasserstand) nicht möglich sein, erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den östlich angrenzenden Graben. Die zulässige Einleitmenge orientiert sich an den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Drosselung sowie der aus den abflusswirksamen Flächen und den Bemessungsregendaten (KOSTRA-DWD) ermittelten Oberflächenwassermengen werden die Rückhalte- und Behandlungsbecken hydraulisch dimensioniert. Die Bemessung erfolgt gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken sowie den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des Gesamtkonzepts, auch dem der Hochbauten, wird die Niederschlagswasserbeseitigung detailliert und entsprechend der o.g. Erläuterung abgestimmt.

- P4 Die Zufahrt zur Erweiterungsfläche erfolgt über das Bestandsgelände, welches nicht im Geltungsbereich ist. Für die Zufahrt gilt die Urfassung des Bebauungsplanes, bei welchem das Sichtdreieck eingezeichnet ist. Zum besseren Verständnis wird das Sichtdreieck im Plan ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderatsmitglied Michael Maier hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.

2.) Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 1. September 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) 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.

Ausgleich

Zur Anlage der Senken wurde bisher weder im Plan der Ausgleichfläche 2 noch im Umweltbericht unter Herstellung eine Beschreibung der Herstellung vermerkt; bei einer

Rücksprache mit dem Landschaftsplanungsbüro Niederlöhner wurde über die vorhandene Thematik der Bodendenkmäler gesprochen.

Folgende Formulierung ist zu ergänzen:

Anlage der Senken: Abschieben des Oberbodens, kann randlich an einer Stelle neben den Senken verbleiben; naturnahe Gestaltung mit geschwungener Linienführung, Anlage von Bereichen unterschiedlicher Tiefe von 10 bis 50 cm, Anlage eines abgeflachten Uferbereichs, Verdichtung mit Baggerschaufel oder schwerem Gerät, Anschließend Ansaat Saatgutmischung zur Etablierung einer binsenreichen Feucht- und Nasswiese

Abwägung

Die Anlage der Senken ist im Ausgleichsflächenplan und im Umweltbericht beschrieben. Für die Senken werden die schon vorhandenen geländebedingten Senken durch das Befahren mit schwerem Gerät verdichtet und anschließend mit geeignetem seggen- und binsesenreichem gebietseigenem Saatgut angesät.

Beschlussvorschlag:

Da der Ausgleichsflächenplan einzuhalten ist (gemäß Festsetzung B 4.6), ist eine Ergänzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderatsmitglied Michael Maier hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.

3.) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 1. September 2025:

Der Beschlussvorschlag der Gemeinderatssitzung vom 05.08.2025 zu unserer Stellungnahme vom 24.06.2025 bezieht sich lediglich auf die Niederschlagswasserbehandlung. Da dies jedoch nicht mit dem baulichen Schutz bei Starkniederschlägen einher geht, bitten wir wiederholt, aufgrund der hohen wasserwirtschaftlichen Relevanz, den ersten Absatz im Punkt 5.1 (Starkregenereignisse) der Hinweise des o.g. Bebauungsplans in die Festsetzungen zu übertragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da ohnehin ein Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vor Bauausführung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen ist (sh. auch Punkt D5), kann auf weitere Festsetzungen verzichtet werden. Eine Planänderung erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderatsmitglied Michael Maier hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.

B Beteiligung der Öffentlichkeit:

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Beschluss:

Der Gemeinderat Eiselfing beauftragt die Verwaltung mit der Einarbeitung der vorgefassten Beschlüsse und Wiederholung der auf drei Wochen verkürzten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderatsmitglied Michael Maier hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Eiselfing, 11. September 2025
Gemeinde Eiselfing



Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister



Laurentius Fischer
Schriftführer