

Bauamt Eiselfing

Von: Weber Kerstin <Kerstin.Weber@Ira-rosenheim.de>
Gesendet: Mittwoch, 2. Juli 2025 11:53
An: Bauamt Eiselfing; stadtbauamt@wasserburg.de
Cc: Bauleitplanung
Betreff: Unser Zeichen: 33 BP-2025-50309 und 2024-52577 Stellungnahme der uNB zu 20. Änderung des gem. FNP für den Raum Wasserburg- Stadt W. und 2. Änd. BP "SO Bio Energiepark Aham" - Gde Eiselfing
Signiert von: kerstin.weber@Ira-rosenheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanungen. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 10.07.2025.

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) 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/ Ausgleichermittlung

Bei Anrechnung eines Planungsfaktors aus Anlage 2.2 des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ist die genaue Formulierung um welche Lichtquellen es sich handelt erforderlich; dies ist auch in den Umweltbericht aufzunehmen.

In den Plan zu den Ausgleichsflächen AF1 und AF2 sind noch die Ausgangs- und Zielzustände der Biotopnutzungstypen (BNT) aufzunehmen. Der Plan ist zudem auch in den Umweltbericht zu integrieren, um einen Bezug zu den Ausgleichsberechnungen herzustellen.

Auf Seite 22 des Umweltberichts wurde der Abschlag von G11 nach R111 von -1WP bei der Aufwertung nicht berücksichtigt.

Externer Ausgleich

Für eine Ökokontofläche auf der externen Ausgleichfläche sind die Mindestanforderungen nach §14 Absatz 2 der BayKompV zu berücksichtigen. Im Plan der externen Ausgleichfläche erfüllt die eingezeichnete geplante Ökokontofläche nicht die Voraussetzungen um als Ökokonto zur Verfügung zu stehen. Es handelt sich bei der Fläche also insgesamt nur um Ausgleichsflächen für das Vorhaben. Bitte Legende berichtigen und Begrifflichkeiten beachten.

Da eine Etablierung des BNT G212 in diesem stark agrarisch geprägten Umfeld schwierig ist, empfiehlt sich eine Vergrößerung der Anzahl anzulegender Senken. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoller. Somit würde sich der Anteil von BNT G223 vergrößern. Die Senken sind alle auch weiterentfernt von der direkt angrenzenden Ackerfläche zu etablieren.

Bei Herstellung der Senken sind die Bereiche zuerst flach auszuheben (unterschiedliche Tiefen, flach abfallend zwischen 10cm – 1m) und dann mit schwerem Gerät zu verdichten.

Es empfiehlt sich die Anlage von Altgrasstreifen (einmalige späte Mahd) zumindest im südlichen und westlichen Bereich um die Stoffeinträge aus den Ackerflächen zu minimieren.

Der Aushub der Senken ist im südlichen und westlichen Bereich als Wall anzulegen, auf dem die genannten Altgrasstreifen anzulegen sind.

Sonstiges

Mit der Flächennutzungsplanänderung besteht Einverständnis.

Beleuchtung - Eine ausführliche Hilfestellung, Tipps und Anregungen finden Sie unter https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf , hier kurz zusammengefasst: Leuchten: Abgeschirmter Leuchtentyp; Full-Cut-Off-Leuchte; Reduzierung der Lichtpunkthöhe; gezielte Lichtlenkung durch geeignete Installation und Reflektoren; geschlossenes Gehäuse und geringe Oberflächentemperatur; Verzicht auf Bodeneinbaustrahler und Skybeamer, insbesondere für letztere ist eine gesetzliche Regelung zu empfehlen; reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K vermeiden; Reduktion des kurzwelligen Anteils (UV und Blau) ; dauerhafte Beleuchtungen nur auf die Arbeitszeiten beschränkt zulässig sein, außerhalb der üblichen Arbeitszeiten mit Bewegungsmelder. Zudem: Full-Cut-Off -Leuchten mit einem Abstrahlwinkel <70° verwenden, Blaulichtfilter

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

Mit freundlichen Grüßen,

Naturschutzrechtlicher Inhalt

Naturschutzfachlicher Inhalt

Kerstin Weber

Sebastian Sehy

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



LANDRATSAMT
ROSENHEIM





WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Gemeinde Eiselfing
Am Pfarrstadl 1
83549 Eiselfing

Ihre Nachricht
26.05.2025
610

Unser Zeichen
2B_AL-4622-RO 13-
15988/2025

Bearbeitung +49 (8031) 305-128
Rudolf Gerhart

Datum
24.06.2025

2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Bio Energiepark Aham" in der Gemeinde Eiselfing

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Aufnahme zur Höhe der Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoss der geplanten Gebäude in die Hinweise des o.g. Bebauungsplanes begrüßen wir sehr. Wir bitten jedoch, diesen Punkt in die Festsetzungen zu übertragen.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen.

Weiterhin bitten wir den letzten Absatz des Punktes 5.1 (Niederschlagswasserbeseitigung) der Hinweise des Bebauungsplanes mit folgender Ergänzung in die Festsetzungen zu übertragen:

Die derzeitigen Flächengrößen von einzelnen Dächern bzw. Hofflächen liegen teilweise über 1.000 m². Falls mehr als 1.000 m² an eine Einleitungsstelle angeschlossen ist, wird ein Wasserrecht fürs Niederschlagswasser notwendig. Die benötigten Unterlagen finden Sie auf der Internetseite des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim: <https://www.wwa-ro.bayern.de/service/merkblaetter/index.htm>



Mit freundlichen Grüßen

gez.

Michael Holzmann

Bauamt Eiselfing

Von: Weber Kerstin <Kerstin.Weber@lra-rosenheim.de>
Gesendet: Dienstag, 25. März 2025 13:11
An: Bauamt Eiselfing; stadtbauamt@wasserburg.de
Cc: Bauleitplanung
Betreff: AW: Unser Zeichen: 33 BP-2025-50309 und 2024-52577 Stellungnahme der uNB
Signiert von: kerstin.weber@lra-rosenheim.de

neuer Versuch mit kürzerem Betreff

Von: Weber Kerstin
Gesendet: Dienstag, 25. März 2025 10:13
An: 'bauamt@eiselfing.de' <bauamt@eiselfing.de>; 'stadtbauamt@wasserburg.de' <stadtbauamt@wasserburg.de>
Cc: Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-rosenheim.de>
Betreff: Unser Zeichen: 33 BP-2025-50309 und 2024-52577 Stellungnahme der uNB zu 20. Änderung des gem. FNP für den Raum Wasserburg- Stadt W. und 2. Änd. BP "SO Bio Energiepark Aham" - Gde Eiselfing

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanungen. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 25.03.2025.

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.

Die bestehende Hecke, die in Teilen entfernt wird, ist im Verhältnis 2:1 auszugleichen und entsprechend in die Berechnung aufzunehmen und darzustellen.

Die vorgeschlagenen Ausgleichsermittlung kann nicht nachvollzogen werden; eine Entwicklung von G11 auf S122 ist unrealistisch. Das wird niemals oligotroph, daher wird vorgeschlagen S132 mit 9 WP Eutrophe Stillgewässer.

Bei der Ökokontofläche müsste wie bei der internen Ausgleichsfläche von G11 auf R111 auch -1 WP abgeschlagen werden wegen der langen Entwicklungszeit.

Die Unterlagen sind in der Begründung/Umweltbericht, wie auch in den Festsetzungen anzupassen.

Die Regenrückhalteeinrichtungen sind naturnah zu gestalten. Die folgenden Grundsätze einer naturnahen Gestaltung sind zu berücksichtigen und festzusetzen:

- eine abwechslungsreiche Böschungsgestaltung und eine geschwungene Linienführung
- eine abwechslungsreich gestaltete Beckensohle mit Nass-, Feucht-, Trockenbereichen
- außerhalb von Pflanzungen keine Abdeckung der Sohle und Böschung mit Oberboden
- eine landschafts- und standortgerechte Begrünung

Zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft und als Baustein für den Klima- und Artenschutz wäre eine Fassadenbegrünung mit heimischen Kletterpflanzen Efeu, Geißblatt, Clematis geeignet.

Mit der Flächennutzungsplanänderung besteht Einverständnis.

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

Naturschutzfachlicher Inhalt

Sebastian Sehy



LANDRATSAMT
ROSENHEIM





WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Gemeinde Eiselfing
Am Pfarrstadl 1
83549 Eiselfing

Ihre Nachricht
19.02.2025
610

Unser Zeichen
2B_AL-4622-RO 13-
6420/2025

Bearbeitung +49 (8031) 305-128
Rudolf Gerhart

Datum
10.03.2025

2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Bio Energiepark Aham" in der Gemeinde Eiselfing

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorgang nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.



Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

2 Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren kann die Gemeinde Eiselfing im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan für notwendig:

2.1 Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Festsetzung von Flächen für Rückhalte und Versickerung im Bebauungsplan begrüßen wir sehr.

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

2.2 Niederschlagswasserbehandlung

Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TRENOW zu beachten.

2.3 Abwasserbehandlung

Zur Abwasserbehandlung bitten wir die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Rosenheim am Verfahren zu beteiligen.

3 Hinweise

3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

3.2 Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge

An der südlichen und westlichen Grenze, sowie im östlichen Teil des Plangebietes ist bei Starkniederschlägen mit erhöhtem bzw. starkem Abfluss zu rechnen.

Link Hinweiskarten Starkregen:

https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Blfu_domain-

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Roch



WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Gemeinde Eiselfing
Am Pfarrstadl 1
83549 Eiselfing

Ihre Nachricht
12.08.2025
610

Unser Zeichen
2B_AL-4622-RO 13-
22265/2025

Bearbeitung +49 (8031) 305-128
Rudolf Gerhart

Datum
29.08.2025

2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Bio Energiepark Aham" in der Gemeinde Eiselfing

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Michael Holzmann



Bauamt Eiselfing

Von: Weber Kerstin <Kerstin.Weber@lra-rosenheim.de>
Gesendet: Montag, 1. September 2025 15:23
An: Bauamt Eiselfing
Betreff: 33-BP 2024-52577 Stellungnahme der uNB zu 2. Änd. BP "SO Bio Energiepark Aham" - Gde Eiselfing
Signiert von: kerstin.weber@lra-rosenheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanungen. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 03.09.2025.

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 50cm, Anlage eines abgeflachten Uferbereichs, Verdichtung mit Baggerschaufel oder schwerem Gerät, Anschließend Ansaat Saatgutmischung zur Etablierung einer binsenreichen Feucht- und Nasswiese

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

Mit freundlichen Grüßen,

Naturschutzrechtlicher Inhalt

Naturschutzfachlicher Inhalt

Kerstin Weber

Sebastian Sehy

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



LANDRATSAMT
ROSENHEIM

