

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates 	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung. Der Tagesordnungspunkt wurde in öffentlicher Sitzung behandelt.	08.09.2026 (Sitzungstag)
--	---	------------------------------------

TOP 03.	Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB): Aufstellung eines Bebauungsplans "Batteriespeicher-GE 4 Hafenham": Behandlung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und Auslegungsbeschluss (Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
----------------	---

Sachvortrag:

In der Zeit vom 17. Juli 2026 bis einschließlich 17. August 2026 wurde durch die Gemeinde Eiselfing die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger*innen öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Folgende Behörden und Träger*innen öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

1. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger*innen öffentlicher Belange

- 1) Gemeinde Amerang
- 2) Gemeinde Babensham
- 3) Gemeinde Griesstätt
- 4) Gemeinde Schonstett
- 5) Stadt Wasserburg am Inn
- 6) Regionaler Planungsverband
- 7) Landratsamt Rosenheim Bauleitplanung
- 8) Landratsamt Rosenheim Untere Naturschutzbehörde (Naturschutzrecht)
- 9) Landratsamt Rosenheim Gesundheitsamt
- 10) Landratsamt Rosenheim Untere Straßenverkehrsbehörde (Verkehrssicherheit)
- 11) Landratsamt Rosenheim Kreistiefbauverwaltung (Kreisstraßen)
- 12) Kreisbrandrat (Hr. Schrank)
- 13) Landratsamt Rosenheim Wasserrecht
- 14) Immissionsschutzrecht (Gew., Verkehr, Landwirtschaft)
- 15) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 16) Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- 17) Bund Naturschutz
- 18) Staatliches Straßenbauamt Rosenheim
- 19) Bayerischer Bauernverband
- 20) Handwerkskammer München und Oberbayern
- 21) Bayernwerk AG
- 22) Vermessungsamt
- 23) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 24) Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe
- 25) Deutsche Telekom
- 26) Regierung von Oberbayern

- 27) Amt für Ländliche Entwicklung
- 28) Industrie- und Handelskammer
- 29) Kreisheimatpflegerin

Beschluss:

Der Gemeinderat Eiselfing nimmt zur Kenntnis, dass 20 Träger*innen öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben beziehungsweise deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderatsmitglied Johann Herzog war zu dieser Abstimmung noch nicht anwesend.

2. Folgende 9 Träger*innen öffentlicher Belange haben Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen vorgebracht

- 1) Regierung von Oberbayern
- 2) LRA Rosenheim - UNB
- 3) LRA Rosenheim Bauleitplanung
- 4) Staatliches Bauamt Rosenheim
- 5) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, RO
- 6) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- 7) Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe
- 8) Bayernwerk
- 9) Stadt Wasserburg am Inn

Die aus den Stellungnahmen hervorgebrachten Einwände und Hinweise der Träger*innen öffentlicher Belange werden wie folgt abgewogen:

3. Stellungnahmen von Träger*innen öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

3.1. Regierung von Oberbayern Stellungnahme vom 04.08.2026

Planung

Die Gemeinde Eiselfing plant südlich des Gewerbegebiets Hafenham im Nordosten des Grundstücks Fl.Nr. 1773, Gmkg. Aham die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Batteriespeicheranlage zu schaffen. Der geplante Speicher soll sowohl als marktdienlicher als auch netzneutraler Speicher dem Netz der Bayernwerk AG dienen. Ein Anschluss an das ca. 1 km nördlich gelegene Umspannwerk Wasserburg ist vorgesehen. Zudem ist laut Planungsunterlagen im Anschluss an die Batteriespeicheranlage eine Freiflächenphotovoltaikanlage geplant. Der dort erzeugte Strom soll jedoch aller Voraussicht nach in einer eigenen Batteriespeicheranlage zwischengespeichert werden. Der ca. 0,5 ha große Planbereich befindet sich auf einer rekultivierten Kiesabbaufläche und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Unmittelbar nördlich an den geplanten Standortgrenzen – getrennt durch eine Straße – Lagerflächen an. Nordwestlich befindet sich eine Schreinerei, nordöstlich liegt –

getrennt durch einen Kreisverkehr – ein ca. 6,5 ha große Gewerbegebiet. Südlich und unmittelbar westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Östlich verläuft hinter einem Wall die Staatsstraße 2092.

Berührte Belange

Orts- und Landschaftsbild

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Südostoberbayern B II 3.1 Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Aufgrund der vom bestehenden Gewerbegebiet im Osten sowie dem Betriebsgebäude der Schreinerei etwas abgesetzten Lage kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung des geplanten Batteriespeichers eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Batteriemodule sind dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ergebnis

Die Errichtung eines Batteriespeichers im Nordosten des Grundstücks Fl.Nr. 1773 kann bei einer entsprechenden Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Hinweis

Gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan sind neben dem geplanten Batteriespeicher zudem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Um eine dauerhafte und ausschließliche Nutzung der Fläche durch Batteriespeicher sicherzustellen, empfehlen wir die Festsetzungen diesbezüglich zu beschränken. Auf Grund des von Wohngebieten abgesetzten, städtebaulich nicht-integrierten Standorts sollten Einzelhandelsnutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden. Des Weiteren sollte bei der Situierung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage darauf geachtet werden, dass diese eine Nutzung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten angrenzenden gewerblichen Bauflächen nicht verhindert.

Abwägung:

Entlang der Straße St2092 soll ein bepflanzter Wall erhalten bleiben. Die wurde bei einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Süden und Westen wird sich die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage anschließen.

Die Festsetzungen der Art der Baulichen Nutzung werden nochmal geprüft und eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.

Die restliche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1773, Gmkg. Aham soll Teil der Photovoltaikanlage werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird angepasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderatsmitglied Johann Herzog war zu dieser Abstimmung noch nicht anwesend.

3.2 Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 06.08.2026

Die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 17.08.2026.

1. 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) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB 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 geplante Fläche ist Teil eines gültigen noch nicht umgesetzten Rekultivierungsplans der dieser Stellungnahme als Anlage beigefügt wird. Die Herstellung und unmittelbare Umplanung auf der Fläche sind weder im Sinn des Naturschutzes noch der Eigentümer. Beim Ortstermin wurde daher besprochen, dass die eine direkte veränderte Umsetzung möglich ist, der Rekultivierungsplan aber neben dem Artenschutz Berücksichtigung finden muss.

Eingriff/ Ausgleich

Die bestehende Zufahrt (V12) zur Kiesgrube ist ebenfalls zu bilanzieren (Faktor 1), da diese laut Rekultivierungsplan (vom 11.7.2017) der Kiesgrube Gruber rückgebaut werden sollte. Ausgangszustand G11 ist zu verwenden. Der Einmündungsbereich von wenigen m² ist zudem doppelt auszugleichen, da die vorhandene Baumhecke nach der Rekultivierung bis zur Straßenkreuzung als Teil des Ausgleichs für die Kiesgrube hergestellt werden sollte. In diesem Zuge ist der Bereich zwischen der Zufahrt und der Kreuzung aus der Kompensationsberechnung herauszunehmen oder ebenfalls doppelt zu bilanzieren. Hier ist eine nochmalige Abstimmung zwischen dem Kiesgrubenbetreiber Gruber und der Gemeinde notwendig.

Artenschutz (§§ 44 ff BNatSchG)

Bebauungsplan 2.5/ Umweltbericht 2.2

Die Verminderungs-, Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse sind auf Grundlage der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert auszuarbeiten, planerisch darzustellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Vor allem die Flächen, auf welche die Zauneidechsen vergrämt werden sollen, sind vorab zu benennen und ggf. artgerecht herzustellen. Die Bauflächen sind zudem mit einem Reptilienzaun vor Rückwanderung/Einwanderung zu schützen und laufend zu kontrollieren. Die Maßnahmen sind von einer Umweltbaubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

Umweltbericht

2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die detaillierte Brutvogelkartierung (Zeitpunkt, Uhrzeit usw.) ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Grünordnung

Bebauungsplan 2.7.1/ Umweltbericht 4.2

Die Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten und mit heimischen Stauden zu bepflanzen. Eine Artenliste ist zu benennen und in die Festsetzungen aufzunehmen.

2. Sonstige fachliche Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

Die verpflichtende Beauftragung der Umweltbaubegleitung kann nicht festgesetzt werden, daher ist dies rechtlich verbindlich z.B. vertraglich zu regeln.

Die Vogelkartierung des Büros Niederlöhner ist der unteren Naturschutzbehörde s.o. noch vorzulegen. Für die weiteren Planungen hinsichtlich der Photovoltaikanlage auf dem gleichen Flurstück behält sich die untere Naturschutzbehörde vor, im Zuge der dort notwendigen saP, nochmalige Erhebungen der Brutvogelvorkommen durchführen zu lassen, falls die bereits erfolgten Erhebungen nicht den aktuellen Methodenstandards nach Südbeck et. al. 2025

entsprechen sollten.

Abwägung:

Zu Eingriff / Ausgleich

Im Zuge der seitens der UNB geforderten Neubilanzierung des Eingriffs verringert sich die ermittelte GRZ auf 0,2 und für die Erschließungsflächen des Kiesabbaus wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angesetzt. In der Gesamtbilanzierung verändert sich der zu erbringende Ausgleichsbedarf damit nur geringfügig von 2.531 Wertpunkten auf 2.604 Wertpunkte. Die geplante Ausgleichsfläche bleibt somit nahezu unverändert. Eine nachvollziehbare Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors wird im Umweltbericht unter Kapitel 4.2 ergänzt.

Zu Artenschutz

Wie im Umweltbericht vom 07.07.2026 unter Kapitel 2.2 angemerkt, ist eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens erst nach Beendigung der Kartierarbeiten und im Zuge der Ausarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (saP) möglich. Der ausgearbeitete Fachbeitrag wird den Fachunterlagen zur zweiten öffentlichen Auslegung beigelegt.

Maßgeblich für die Planung und Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist der zeitliche Rahmen, in welchem das Vorhaben realisiert werden soll. Da im unmittelbaren Baufeld keine Zauneidechsen nachgewiesen wurden und auch keine entsprechende Habitatsignung gegeben ist, wäre bei Realisierung des Bauvorhabens außerhalb der Aktivitätsphase von

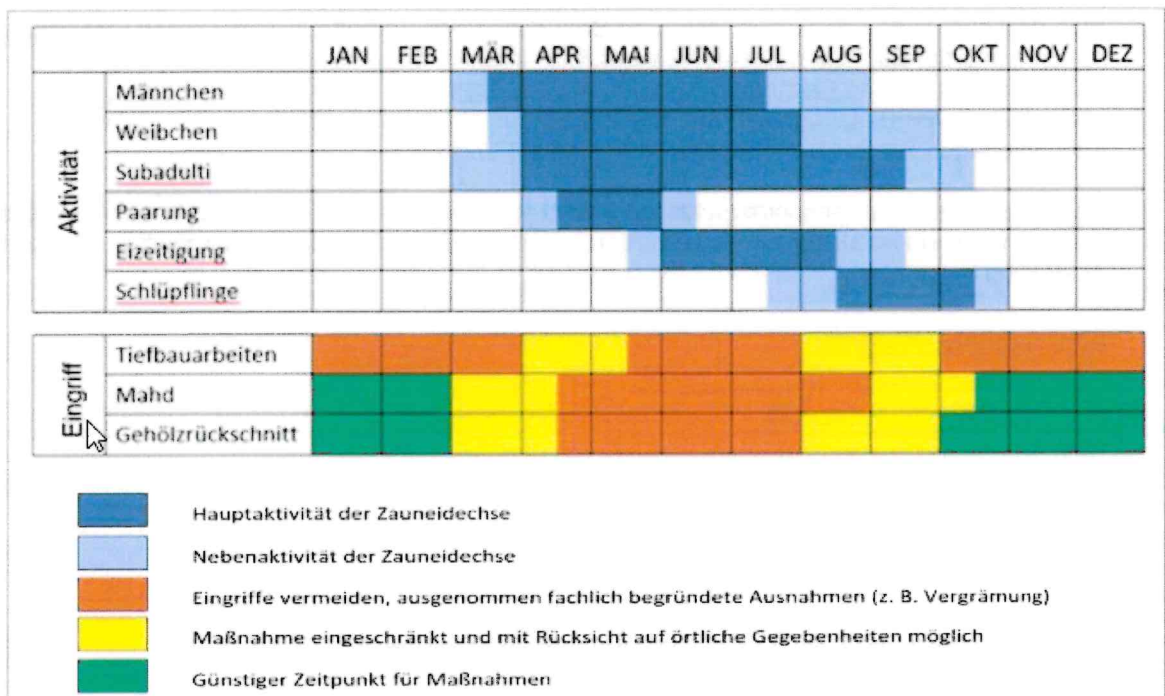


Abb. 2: Phänologie der Zauneidechse und Bauzeiten nach SCHNEEWEISS et al. (2014), an Bayern angepasst

Zauneidechsen grundsätzlich nicht von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszugehen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche, insbesondere die Durchführung von Erdarbeiten sollten günstiger Weise nach Durchführung einer Vergrämungsmahd sowie während der Aktivitätsphase vor bzw. nach der Eizeitigung erfolgen. Je nach gegebener Situation können zusätzliche Maßnahmen wie die Errichtung eines Reptilienzauns um das Baufeld erforderlich sein. Siehe untenstehende Übersicht zur Phänologie der Zauneidechse.

Zu Umweltbericht

Wie im Umweltbericht vom 07.07.2026 unter Kapitel 2.2 angemerkt, wird den Fachunterlagen zur zweiten öffentlichen Auslegung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP) beigelegt. Der Fachbeitrag beinhaltet eine Beschreibung der angewandten Methodik einschließlich der detaillierten Benennung und Darstellung der einzelnen Kartiertermine.

Zu Grünordnung

Für den Fall einer Realisierung der Sickermulde (derzeit abhängig vom ausstehendem Fachgutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser inkl. der Durchführung von Sickerversuchen) ist der Böschungsbereich der Sickermulde mit gebietseigenem Saatgut (UG17) „Südliches Alpenvorland“) anzusäen. Die Artenzusammensetzung der Saatgutmischung muss für einen wechselfeuchten Standort geeignet sein.

Zu 2. Sonstige

Die Brutvogelkartierung erfolgte gemäß des einschlägigen Methodenstandards zur Erfassung von Brutvögeln in Deutschland nach Südbeck et. al. 2025 im Zeitraum von Ende März bis Anfang Juni 2026 unter Berücksichtigung der Wertungsgrenzen und Erfassungszeiträume des zu erwartenden Artenspektrums. Eine detaillierte Darstellung der Kartierungsergebnisse sowie der angewandten Methodik erfolgt im Rahmen des artenschutzrechtliche Fachbeitrags (saP).

Beschluss:

Die Bilanzierung des Eingriffs wird gemäß den Vorgaben der UNB angepasst und die bestehende Erschließung zur Kiesgrube wie gefordert mitaufgenommen. Den Abwägungsvorschlägen liegt ein Auszug des Umweltberichts mit entsprechend angepasster Eingriffsermittlung einschließlich einer Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors bei.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens ist erst nach überschlägiger Abstimmung der Bauzeiten und des Bauablaufs sowie im Zuge der Ausarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (saP) möglich. Der ausgearbeitete Fachbeitrag (saP) einschließlich der Beschreibung von umzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen wird den Fachunterlagen zur zweiten öffentlichen Auslegung beigelegt.

Der ausgearbeitete artenschutzrechtliche Fachbeitrag (saP) einschließlich der Beschreibung der angewandten Methodik zur Brutvogelkartierung wird den Fachunterlagen zur zweiten öffentlichen Auslegung beigelegt.

Abstimmungsergebnis:

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

3.3 Landratsamt Rosenheim Kreisbauamt Bauleitplanung Stellungnahme vom 18.08.2026

Bauplanungsrechtlich ist ein Gewerbegebiet (mit Einschränkungen) festgesetzt. Es fehlt jedoch die dann nach § 12 Abs. 3a BauGB vorgeschriebene Festsetzung zur Bindung des Vorhabenträgers an den Durchführungsvertrag. Mit den Baugrenzen entlang des Geltungsbereichs wird dort grundsätzlich gewerbliches Baurecht auch für Gebäude geschaffen. Bei einer künftigen Überplanung der daran angrenzenden Flächen muss das in Hinblick auf städtebauliche und ggfs. bauordnungsrechtlich erforderliche Abstände berücksichtigt werden.

Die unter 1.4.1 letzter Satz genannten Zäune außerhalb der Baugrenzen sind nach Westen und Süden nicht mehr Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanes (außerhalb des Geltungsbereichs).

Unter Ziffer 2.2 der Begründung werden die Nutzungen der an das Plangebiet angrenzenden Flächen und nicht nur das Plangebiet (Überschrift Ziff.2) beschrieben. Das sollte insoweit unmissverständlicher bzw. ergänzend erläutert sein.

Abwägung:

Die Festsetzung zur Bindung des Vorhabenträgers an den Durchführungsvertrag wird ergänzt. Es handelt sich um eine Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Vorhaben wird im Durchführungsvertrag beschrieben, der Bestandteil der Satzung ist. Die Gemeinde hat dadurch die Möglichkeit, den Bau von Gebäude zu regeln. Auf den angrenzenden Flächen möchte die Gemeinde eine Freiflächenphotovoltaikanlage entwickeln. Dafür wurde am 01.07.2025 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Gemeinde sieht daher derzeit keinen Konflikt aufgrund der Abstandsflächen.

Punkt 1.4.1 der Satzung wird ergänzt: Zäune sollen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig sein.

Punkt 2.2 der Begründung wird angepasst und die Beschreibung der Nutzungen konkretisiert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und befolgt. Die Planung wird entsprechend Sachvortrag angepasst.

Abstimmungsergebnis:

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

**3.4 Staatliches Bauamt Rosenheim
Stellungnahme vom 08.07.2026**

Die Erschließung hat ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen. Weitere Zufahrten dürfen nicht angelegt werden. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden.

Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Bauten und Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden. Ansonsten gelten die Regeln der RPS (Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen). Durch die Baumaßnahme darf der Straße kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet.

Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Kiesgrube. Der bestehende Wall entlang der Staatsstraße bleibt erhalten. Die Sichtdreiecke, die im Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Hafenham“ (Rechtskraft 04.12.2015) dargestellt sind und sich in den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans erstrecken, entsprechen nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten. Die Kreuzung wurde zu einem Kreisverkehr umgebaut. Da ein Batteriespeicher gebaut wird, sind

die Lärmimmissionen durch die Staatsstraße nicht von Belang.

Beschluss:

Die Stellungnahme der wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim Stellungnahme vom 29.07.2026

Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit. Bitte beachten Sie den landwirtschaftlichen Hinweis unter 2.5!

Die flächensparende Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem §1a BauGB gerecht. Für die anschließende Planung der Freiflächen-PV-Anlage gilt aus landwirtschaftlicher Sicht folgendes: Laut §1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch das Bauvorhaben verringert sich für einen langfristigen Zeitraum die für die Landwirtschaft zur Verfügung stehende Fläche und damit die Möglichkeit, diese Flächen für die Erzeugung von Futter -und Lebensmitteln zu bewirtschaften. Wir würden begrüßen, dass im BBP bzw. im FNP verankert wird, dass die Fläche nach der Nutzungsdauer der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zur Verfügung gestellt wird.

Inzwischen gibt es eine steigende Anzahl an Forschungsprojekten zu sog. Agri-Photovoltaik-Anlagen, bei denen sich die landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit der gleichzeitigen Nutzung zur PV-Stromerzeugung kombinieren lassen. Wir regen eine Prüfung an, ob ein dementsprechendes System auf der geplanten Fläche umgesetzt werden kann. Außerdem soll der ehemalige Zustand der Bodenoberfläche nach Erdbewegungsarbeiten, die z. B. für Erschließungsarbeiten notwendig sind, wieder hergestellt werden. Wir empfehlen die Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern und weiteren bereits versiegelten Flächen wie z. B. Parkplätzen. Die Entnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung entspricht nicht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen vorgebracht werden. Hinweise, die sich auf einen anderen Bebauungsplan beziehen, der noch nicht im Verfahren ist, können an dieser Stelle nicht behandelt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise zurückgewiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

3.6 WWA Rosenheim Stellungnahme vom 04.08.2026

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

1 Wasserwirtschaftliche Prüfung

1.1 Starkniederschläge

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 den geplanten Batteriespeicher bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.

Gemäß §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 138-1, 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 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.

1.2 Niederschlagswasserbehandlung

Gemäß der beiliegenden Begründung vom 07.07.2026 kann das anfallende Niederschlagswasser auf unversiegelten Flächen versickert werden. Laut dem Erschließungsplan vom 30.06.2026 ist jedoch eine Versickerungsgrube (optional) geplant.

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 für notwendig:

2.1 Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante der geplanten Container muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Baukörper sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB). Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. 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 TREN OG zu beachten. Hierzu bitten wir den Punkt 2.7.1 (Oberflächenwasserbeseitigung) im beiliegenden Vorabzug des Bebauungsplanes vom 07.07.2026 wie folgt abzuändern und in die Festsetzungen zu übertragen.

Zur Niederschlagswasserbehandlung wird eine bewachsene Sickermulde zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser errichtet.

Dies bitten wir auch im beiliegenden Vorhabens- und Erschließungsplan zeichnerisch darzustellen bzw. anzupassen.

3 Hinweise

3.1 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

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

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

3.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Mit Blick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Batteriespeicheranlagen bitten wir die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Rosenheim am Verfahren zu beteiligen.

4. Fazit

Sofern die Punkte 2.1 und 2.2 unserer Stellungnahme berücksichtigt werden, sind wir mit dem Bebauungsplan „Batteriespeicher – GE 4 Hafenham“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht einverstanden.

Abwägung:

Die Mulde zur Versickerung von Niederschlagswasser wird weiterhin als optionale Maßnahme in den Hinweisen belassen. Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass bei Bedarf entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Eine Umsetzung wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft, wenn genaue Informationen über die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet vorliegen.

Dass die Höhe der Rohfußbodenoberkante der Container mind. 25 cm über Geländeoberkante liegen soll, wird in den Festsetzungen ergänzt. Das Landratsamt Rosenheim wurde beteiligt. Von Seiten der Abteilung Wasserrecht wurden keine Einwände vorgebracht. Der Bebauungsplan schafft Baurecht. Im BauGB gibt es keine Rechtsgrundlage für die Festlegung von fachlichen Anforderungen an die Durchführung der Baumaßnahme.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise beachtet.

Abstimmungsergebnis:

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

**3.7 Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe
Stellungnahme**

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist gesichert. In der nördlich am Grundstück verlaufenden Straße befindet sich eine DN 150-Wasserhauptleitung mit einem Oberflurhydrant. Der Zweckverband hat keine Einwendungen gegen die vorliegende Planung. Insbesondere der Brandschutz ist durch die in der nördlich am Grundstück verlaufenden Wasserhauptleitung (DN 150 GGG, inkl. Oberflurhydrant) gesichert.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erschließung und die Löschwasserversorgung gesichert sind.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

**3.8 Bayernwerk Netz GmbH
Stellungnahme**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebenen Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb unserer Anlagen gefährden oder beeinträchtigen können. Es ist zu dulden, dass Bäume und Sträucher innerhalb der Schutzzone ganz oder teilweise durch die Dienstbarkeitsberechtigte oder von ihr beauftragte Dritte entschädigungslos beseitigt werden. Es dürfen Anlagen innerhalb der Schutzzone errichtet sowie Bäume und Sträucher belassen und gepflanzt werden, wenn hierfür die schriftliche Zustimmung der Berechtigten vorliegt. Diese wird nach den jeweils gültigen Vorschriften (insbesondere VDE) erteilt. Andernfalls ist die entschädigungslose Beseitigung zu dulden

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG.

Eine Aussage zum Netzzugangspunkt können wir nicht im Zuge dieses Verfahrens treffen. Sofern der Vorhabensträger die Anfrage in unserem offiziellen Kundenportal gestellt und eine Antwort von uns erhalten hat, kann Ihnen der Vorhabensträger diese Information vorlegen.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Sollte die Planung nach zwei Jahren noch nicht umgesetzt worden sein, ist eine erneute Vorlage zur Stellungnahme notwendig, um die Erschließung neu zu bewerten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese sind in nachfolgenden Planungsebenen zu beachten. Die gegenständliche Bauleitplanung steht dieser Beachtung nicht im Wege.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

3.9 Stadtwerke Wasserburg am Inn Stellungnahme

Indirekte Betroffenheit: Der geplante Netzanschlusspunkt am Umspannwerk in der Stadt Wasserburg a. Inn bedingt eine Trassierung des Erdkabels durch das Stadtgebiet (Gewerbegebiet Tegernau). Die notwendigen Dienstbarkeiten sind bei der zukünftige Gewerbegebietsentwicklung zu berücksichtigen.

Aufgrund der angekündigten Flächensicherungen für die Kabeltrasse und zur Einschätzung von notwendigen Dienstbarkeiten bittet die Stadt um eine genauere Eingrenzung des geplanten/vorläufigen Netzanschluss-Kabelkorridors mit vorläufiger

Sicherungsprognose der Trasse sowie die Bereitstellung der Netzanschlusszusage des Netzbetreibers inklusive einer Einschätzung der verbleibenden Kapazität des Umspannwerks für energetische Entwicklungen im Stadtgebiet. Für notwendige Dienstbarkeiten auf Flurstücken der Stadt wird um frühzeitige Abstimmung gebeten.

Bzgl. der separat zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angedachte PV-Freiflächenanlage:

Ein gemeinsamer Trassenverlauf (separate Kabel Batteriespeicher und PV-Freifläche) in das Stadtgebiet von Wasserburg ist zu prüfen.

Die Stadt steht für Abstimmungen von möglichen Anschlusspunkten der PV-Anlage im Stadtgebiet zur Verfügung.

Abwägung:

Der Verlauf der Kabeltrasse ist bereits festgelegt. Ein Lageplan liegt vor. Aussagen über die Kapazität des Umspannwerks können nicht getroffen werden. Die Punkte betreffen die Ausführungsplanung beziehungsweise den Betrieb der Anlage und sind für das Baurecht nicht von Belang. Die geplante Photovoltaikfreiflächenanlage ist ein eigenständiges Verfahren und daher separat zu betrachten. Sie ist für das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht von Belang. Daher kann keine Abwägung dazu getroffen werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise im Rahmen der Ausführung beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat Eiselfing nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 1, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat Eiselfing billigt den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Batteriespeicher – GE 4 Hafenham“ mit Begründung, Umweltbericht und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 8. September 2026 unter der Maßgabe, dass die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden, durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Eiselfing, 14. September 2026
Gemeinde Eiselfing


Georg Reinthaler
Erster Bürgermeister




Klaus Huber
Schriftführer