

Gemeinde

Eiselfing

Lkr. Rosenheim

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Batteriespeicher – GE 4 Hafenham

Vorhabenträger

Energie Eiselfing GmbH

Entwurf

MaxSolar GmbH

Grünordnung

Landschaftsarchitektur Niederlöhner
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

PM

QS: Kas

Aktenzeichen

EIS 2-01

Plandatum

07.07.2026 (Vorentwurf)

Begründung

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen	3
2.3	Erschließung	4
2.4	Emissionen	4
2.5	Flora/ Fauna	4
2.6	Boden	4
2.7	Denkmäler	4
2.8	Wasser	5
2.9	Sonstiges	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landes- und Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bebauungspläne und Satzungen	8
3.4	Bodenschutz	9
4.	Planinhalte	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4	Verkehr und Erschließung	11
4.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	11
4.6	Artenschutz	11
4.7	Klimaschutz, Klimaanpassung	12
4.8	Immissionsschutz	13
5.	Alternativen	13
6.	Anlagen	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Eiselfing möchte den Ausbau von erneuerbaren Energien im Gemeindegebiet vorantreiben. Auf einer rekultivierten Kiesgrube sollen eine Freiflächenphotovoltaikanlage und mehrere Batteriespeichersysteme (BESS) einschließlich der erforderlichen Zuwegungen, Anschlussleitungen und Nebenanlagen entstehen.

Das BESS soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Der Planbereich liegt in der Gemeinde Eiselfing, südlich des Gewerbegebiets an der St2092.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.05.2026

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befindet sich derzeit noch eine Kiesabbaufläche. Ursprünglich wurde auch im nördlichen Bereich Kies

abgebaut. Im Norden befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Im Osten und Westen liegen landwirtschaftliche Flächen.

Die Fläche befindet sich im Privateigentum.

2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße, die auch das Gewerbegebiet erschließt. Von dort besteht Anschluss an die St2092.

2.4 Emissionen

Emissionen gehen von dem benachbarten Gewerbegebiet im Norden und von der Staatsstraße St2092 aus.

2.5 Flora/ Fauna

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes, Biotop oder geschützte Landschaftselemente vorhanden.

In 600m Entfernung befindet sich ein Biotop und FFH- Gebiet.

Vom Landschaftsarchitekturbüro Niederlöhner wurde eine Kartierung der Brutvögel vorgenommen. Dabei wurden keine Nachweise von Kiebitzen oder anderen Feldvögeln im Geltungsbereich gefunden.

Es wurden Zauneidechsen im Geltungsbereich nachgewiesen. Im Kapitel 4.6 der Begründung sind Hinweise zum Umgang mit Zauneidechsen formuliert.

Weitere Angaben finden sich im Umweltbericht, erstellt durch Landschaftsarchitektur Niederlöhner, der Bestandteil der Unterlagen ist.

2.6 Boden

Im Geltungsbereich kommt der Bodentyp 22b „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ vor.

Durch den Kiesabbau mit anschließender Rekultivierung ist das ursprüngliche Bodengefüge beeinträchtigt.

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.7 Denkmäler

2.7.1 Bodendenkmäler

Im Süden liegt das Bodendenkmal D-1-7939-0148 „Körpergräber des frühen Mittelalters“

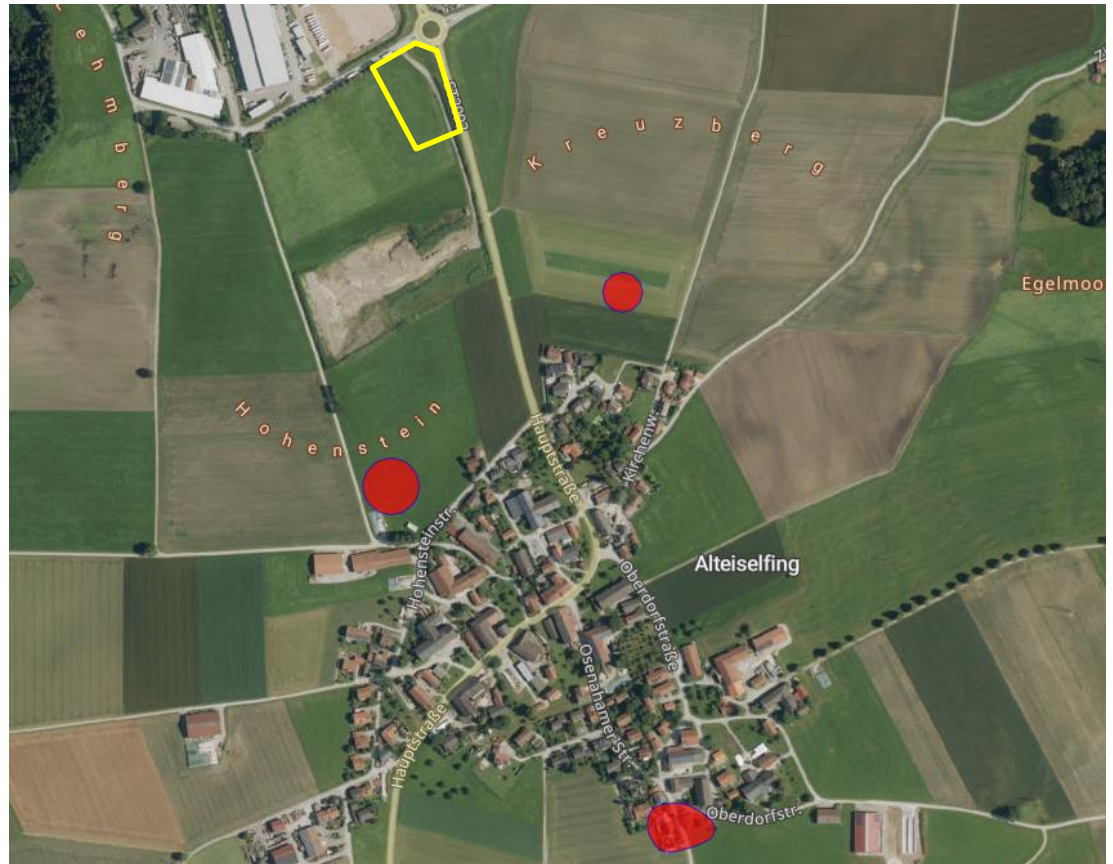


Abb. 2 Bodendenkmäler in der Umgebung mit VEP Batterie in gelb, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 13.05.2026

Da es sich um eine ehemalige, rekultivierte Kiesgrube handelt, wird das Vorkommen von Bodendenkmälern als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt.

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 16.06.2026) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Oberflächengewässer, Trinkwasserschutz- oder Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Umgriff von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

2.9 Sonstiges

Da es sich um eine rekultivierte Kiesgrube handelt, existiert ein Rekultivierungsplan. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine weiteren Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte

Biotope, Überschwemmungsgebiete).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind von allen öffentlichen Stellen und von den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP-Teilfortschreibung 1.06.2023) sind für Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutsam.

Die in der Auflistung enthaltenen Ziele und Grundsätze des LEP Bayern dienen der Aufstellung des Bebauungsplanes als Vorgabe. **Die Aufstellung trifft keine Festsetzungen, die diesen Zielen und Grundsätzen entgegensteht**

2	Raumstruktur
2.2	Gebietskategorien
2.2.1	Abgrenzung der Teilräume
(G)	Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
6	Energieversorgung
6.1	Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur
6.1.1	Sichere und effiziente Energieversorgung
	Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung Energienetze sowie Energiespeicher
6.2	Erneuerbare Energie
6.2.1	Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
(Z)	Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
6.2.3	Photovoltaik
(G)	Freiflächen-Photovoltaik soll vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser

	Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.
(G)	Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.
7	Freiraumstruktur
7.1	Natur und Landschaft
7.1.	Erhalt freier Landschaftsbereiche
(G)	In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Regionalplan Region Südostoberbayern (18)

Der Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18), in Kraft seit 01.07.2002, zuletzt geändert mit Stand vom 23.11.2024, nennt folgende Ziele und Grundsätze, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes von besonderer Bedeutung sind:

Teil A	Grundlagen der regionalen Entwicklung und Raumstruktur
I	Grundlagen der Entwicklung der Region Südostoberbayern
2	Entwicklungsgrundsätze
G 2.3	[..] Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen im Hinblick auf den Klimawandel besonders genutzt werden.
Teil B	
B V	Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Energieversorgung und Abfallwirtschaft
7	Energieversorgung
Z 7.1.	Die Energieerzeugung der Region soll flächendeckend gesichert werden. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Da Batteriespeicher im Gewerbegebiet zulässig sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

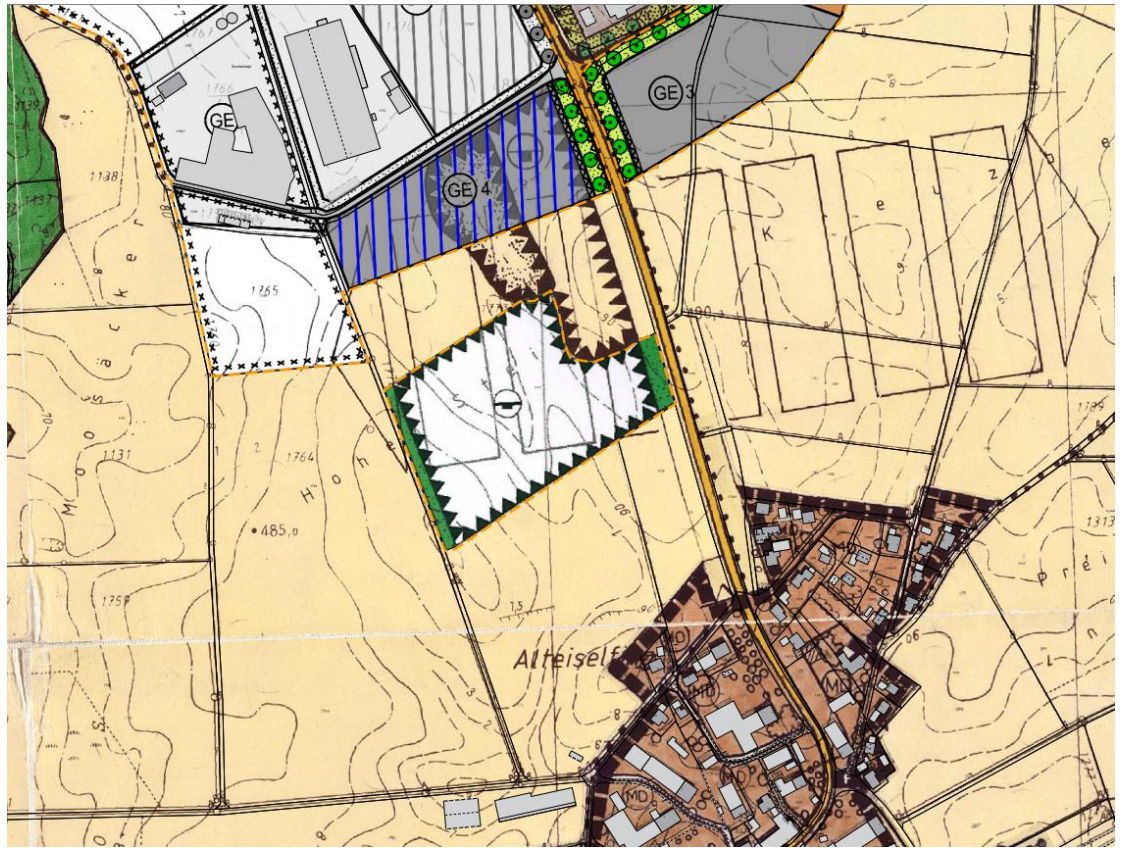


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbegebiet Hafenham“ (Rechtskraft 04.12.2015) an. Als Art der Nutzung wird dort ein Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnungen sind gemäß Festsetzung dort nicht zugelassen.



Abb. 4 Benachbarte Satzungen, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.05.2026

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans überschneidet sich im Bereich der öffentlichen Straße im Norden und entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit dem Geltungsbereich des BP Nr. 14. Der Bebauungsplan Nr. 14 wird in diesem Bereich ersetzt.

Auf dem nördlichen Teil der Flurnummer 1773 soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden. Sie wird im Westen und Süden direkt an den Geltungsbereich anschließen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits gefasst.

3.4 Bodenschutz

Der Batteriespeicher wird auf dem Gebiet einer rekultivierten Kiesgrube errichtet. Gemäß LEP sollen Photovoltaikanlagen auf vorbelasteten Standorten errichtet werden.

Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb der Gebietskulisse „benachteiligte Gebiete“ gemäß EEG.

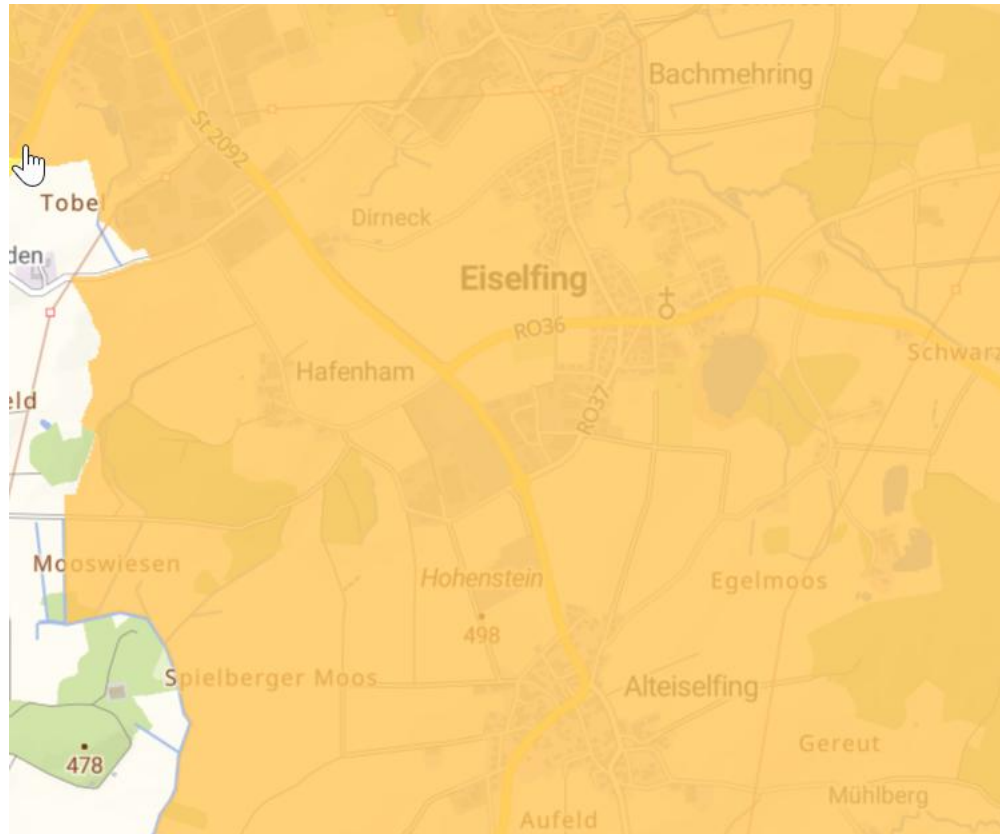


Abb. 5 Ausschnitt „PV-Förderkulisse benachteiligte Gebiete (EEG), ohne Maßstab, Quelle: Energieatlas Bayern© Bayerische Vermessungsverwaltung, Energieatlas Bayern ,Stand 24.06.2026

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Neben Gewerbebetrieben sind auch Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Zu den zulässigen Gewerbebetrieben zählen auch solche, die der Erzeugung von Strom aus Strahlungsenergie oder Windenergie dienen. Außerdem Lagerhäuser und Lagerflächen.

Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die Ausnahmenweise zulässigen Nutzung sind ebenfalls nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Baufenster wird eine GR festgesetzt.

Die Batteriespeicher-Container sowie weitere technische Anlagen sind mit einer maximalen Höhe von 4,5 m zulässig.

Aufschüttungen, die im Bereich der Batteriespeicher vorgenommen werden, sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude, Batteriespeicher sowie Nebenanlagen zulässig. Zäune sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.4 Verkehr und Erschließung

4.4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße, die von der St2092 abzweigt und auch das Gewerbegebiet erschließt.

Zu den Kiesabbauflächen im Süden führt eine Zufahrt parallel zur Staatsstraße. Diese bleibt erhalten und wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Daneben wird eine zweite Zufahrt für die Erschließung der beiden Bauflächen errichtet.

4.4.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser kann auf den unversiegelten Flächen zur Versickerung gebracht werden. Dafür werden auch Versickerungsmulden in den Grünflächen vorgesehen.

4.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.5.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Der Bereich zwischen den Batteriespeichern wird als private Grünfläche festgesetzt und als extensives Grünland entwickelt. Das vorhandene Gehölz im Norden an der Straße wird erhalten, zusätzlich ein weiterer Baum gepflanzt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze werden Gehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt. Sie dienen der Eingrünung der Anlage und als Sichtschutz.

4.5.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Der erforderliche Ausgleichsbedarf im Umfang von insgesamt 2.531 Wertpunkten für den Eingriff in Natur und Landschaft wird vollständig im Geltungsbereich des Bauleitplans erbracht.

Vorgesehen ist ein extensiv genutztes Grünland.

4.6 Artenschutz

4.6.1 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Zum Schutz von Zauneidechsen sind die Erdarbeiten im Bereich des Erdwalls (entlang St2092) sowie der Ausgleichsfläche während der Aktivitätsphase im Zeitraum von Anfang April bis Ende September durchzuführen. Vor Durchführung der Erdarbeiten ist eine Vergrämunghd durchzuführen.

4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Anlage von Grünflächen und Pflanzungen von Gehölzen.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Innerhalb der Grünflächen sind Versickerungsmulden vorgesehen.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Errichtung eines Batteriespeichers
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen

(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	
---	--

4.8 Immissionsschutz

Ein Gutachten zu den Lärmemissionen der Batteriespeicher ist gerade in Arbeit.

5. Alternativen

Beim Standort handelt es sich um eine rekultivierte Kiesgrube. Direkt neben dem Batteriespeicher ist eine Freiflächenphotovoltaikanlage geplant. Somit befindet sich der geplante Speicher in unmittelbarer Nähe zu einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien.

6. Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung des Entwurfsverfassers max-solar energy concepts
- Umweltbericht in der Fassung vom 07.07.2026 erstellt durch Landschaftsarchitektur Niederlöhner, Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

Gemeinde

Eiselfing, den

.....
Georg Reinthaler, Erster Bürgermeister