

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:

Aktenzeichen

EIS 2-01

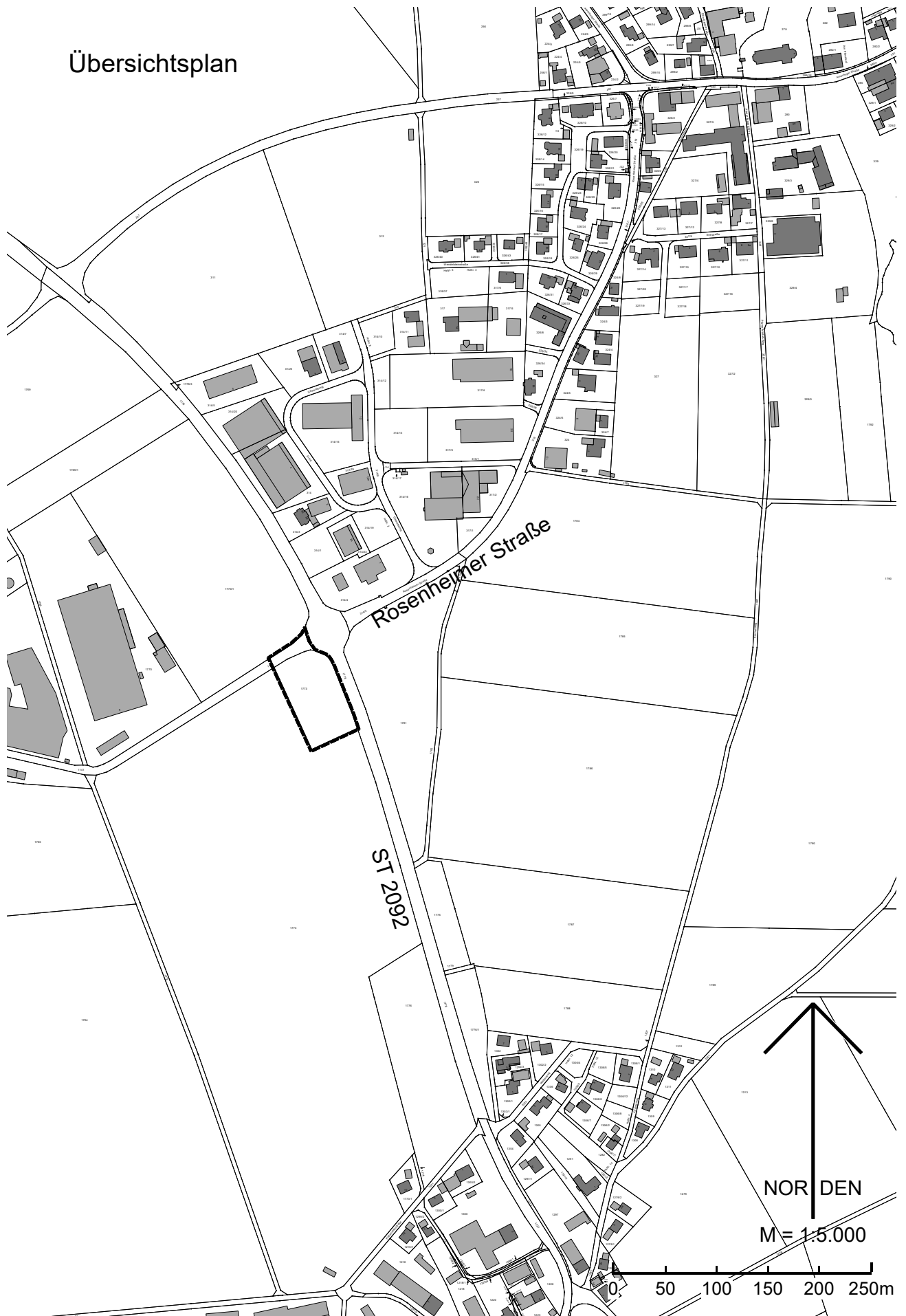
Plandatum

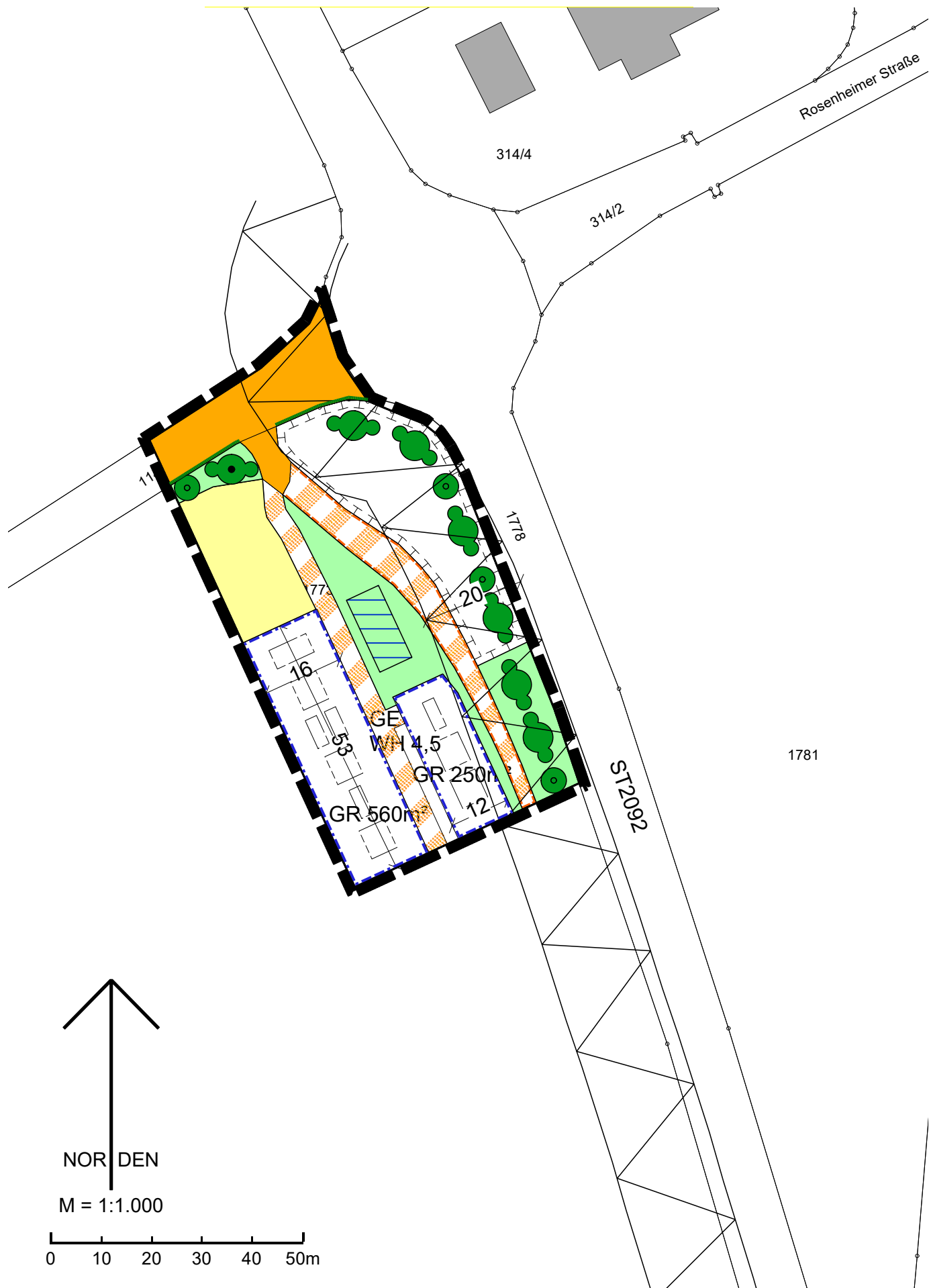
07.07.2026 (Vorentwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Eiselfing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

## Übersichtsplan





Der Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung des Entwurfsverfassers maxsolar energy concepts, ist Bestandteil der Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 „Gewerbegebiet Hafenham“ i.d.F. vom 15.04.2014.

## 1 Festsetzungen

### 1.1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 1.2 Art der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Gewerbegebiet

**GE**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO,

Im GE sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich zur Erzeugung und Speicherung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Im GE sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Lagerplätze für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.3.1 Grundfläche

**GR 250**

zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 250 qm

#### 1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

**WH 4,5**

maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 4,5 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

#### 1.3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu

einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.  
Aufschüttungen dürfen eine Höhe von 490 m NHN nicht überschreiten.

## 1.4 überbaubare Grundstücksfläche

### 1.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze

Batteriespeicher und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.  
Zäune sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

## 1.5 Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche



Private Verkehrsfläche



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit/ der Versorgungsträger / der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen

Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, durch Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen - Fugenanteil >10% - Rasengittersteinen oder Schotterrasen).

## 1.6 Grünordnung

### 1.6.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



Strauchgehölze Bestand, zu erhalten



Baum III. Wuchsordnung oder Großstrauch, zu pflanzen  
(Arten gem. Artenliste 1.6.3)



Strauchgruppe zu pflanzen (Arten gem. Artenliste 1.6.3) 2-reihige Strauchpflanzung in Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,5 m, ca. 50 m² Pflanzfläche je Planzeichen



private Grünfläche, extensiv genutztes Grünland  
Begrünung der Flächen unter Verwendung von gebietseigenem Saatgut (UG 17 „Südliches Alpenvorland“) bzw. lokal gewonnenem Mahdgut, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung, 1 -2- schürige Mahd, erste Mahd frühestens ab 15.06., zusätzliche Mahdtermine zum Zweck der Aushagerung sind unter

fachlichen Gesichtspunkten zulässig, kein Mulchen.

#### 1.6.2 Pflanzpflicht und Fristsetzung

Die Gehölzpflanzung zur Ein- und Durchgrünung auf den Grundstücken sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

#### 1.6.3 Artenliste Mindestpflanzqualitäten

Die folgenden Artenauswahl und Mindestqualität ist für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen verbindlich:

Gehölzpflanzungen: Bäume III. Ordnung oder Großsträucher (> 5 m)

Pflanzqualität Bäume: 3xv. H., mDb. StU 12- 14 cm

Pflanzqualität Sträucher: 3 xv. Str., 4-5 Triebe, Höhe 100 – 125 cm

- *Cornus mas* – Kornelkirsche
- *Corylus avellana* – Haselnuss
- *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn
- *Rhamnus Cathartica* – Echter Kreuzdorn
- *Salix caprea* – Sal-Weide
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche

Strauchpflanzung: Normal- und Kleinsträucher (1-5 m)

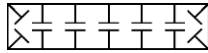
Pflanzqualität: 2 xv. Str., 4-5 Triebe, Höhe 60-100 cm

- *Amelanchier ovalis* – Echte Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* – Gemeine Berberitze
- *Crataegus laevigata* – Zweigr. Weißdorn
- *Lonicera xylosteum* – Rote Heckenkirsche
- *Rosa arvensis* – Feld-Rose
- *Rosa canina* - Hunds-Rose
- *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball

#### 1.6.4 Eine Entnahme des zwischengelagerten Oberbodens im Bereich des bestehenden Erdwalls entlang der Staatsstraße 2092 zum Zwecke der Rekultivierung der Kiesabbaufäche auf FINr. 1773 in der Gmk. Aham ist zulässig.

Der Erdwall ist mit Böschungsoberkante bis auf eine Höhe von 490,50 NHN wiederherzustellen. Entnommener Oberboden ist durch Auftrag von lokalem Bodenmaterial (Rotlage oder Unterboden) bis zur angegebenen Höhe zu ersetzen. Auf schichtgerechte Lagerung und Einbau des Bodenmaterials i.S.v. DIN 18915 und DIN 19731 ist zu achten.

## 1.7 Natur- und Artenschutz



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

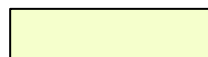
Standort: Fl.Nr. 1773 Tfl. Gmk. Aham

Maßnahmen: Flächiger Bodenabtrag auf Teilfläche (ca. 450 m<sup>2</sup>, Abtragtiefe ca. 0,15 m).

Herstellung von extensiv genutztem, mäßig artenreichem Grünland (BNT = G212), Pflanzung von Sträuchern (BNT = B112)

Kompensationsumfang: 970 m<sup>2</sup> / 2.864 Wertpunkte

## 1.8 Flächen für Landwirtschaft



Flächen für Landwirtschaft

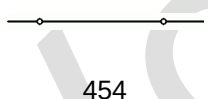
## 1.9 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## 2 Hinweise

### 2.1 Flurstücke, Grundstücke



bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer, z.B. 454

### 2.2 Bebauung



bestehende Bebauung



geplante Bebauung

### 2.3 Gelände



Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

### 2.4 Technische Infrastruktur



Straßenrechtliche Anbauverbotszone

## 2.5 Artenschutz

- 2.5.1 Auf eine Dauerbeleuchtung ist zu verzichten. Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin, abgeschirmter Leuchtentyp (Full-Cut-Off-Leuchte), Abstrahlwinkel  $< 70^\circ$ , Reduktion des kurzwelligen Anteils (UV und Blau) zu verwenden. Die Leuchten dürfen keine Beeinträchtigung für nachtaktive Tiere darstellen. Die Beleuchtung von Gehölzstrukturen ist zu unterlassen.
- 2.5.2 Alle baulichen Anlagen sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere wie Reptilien oder Amphibien darstellen (z.B. Schutzmaßnahmen durch Abdeckungen oder Ausstiegshilfen).
- 2.5.3 Erdarbeiten im Bereich des Erdwalls (entlang ST 2092) sowie der Ausgleichsfläche sind zum Schutz von potentiell überwinternden Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) während der Aktivitätsphase im Zeitraum von Anfang April bis Ende September durchzuführen. Vor Durchführung der Erdarbeiten ist eine Vergrämmungsmahd durchzuführen.
- 2.5.4 Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen

## 2.6 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## 2.7 Erschließung

### 2.7.1 Oberflächenwasserbeseitigung



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, oberirdische Versickerung durch Geländemulde mit bis zu 0,5 m Tiefe

## 2.8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 2.9 DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf welche der Bebauungsplan Bezug nimmt, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Ausgestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer



Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2026. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### 3 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... durch Veröffentlichung im Internet/ eine öffentliche Auslegung stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind am ..... entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis ..... zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... eingeholt.
6. Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eiselfing, den .....

(Siegel)

Georg Reinthaler, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Eiselfing, den .....

(Siegel)

Georg Reinthaler, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Eiselfing, den .....

(Siegel)

.....  
Georg Reinthaler, Erster Bürgermeister