

Stand : **06.07.10** SM.

**Vorhaben- u. Erschließungsplan** ( VE- Plan nach § 12 BauGB )  
( **mit Durchführungsvertrag** )  
ausgearbeitet zum

## **vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

( **vb Beb.plan** nach § 12 BauGB )

**mit eingearbeitetem Grünordnungsplan**

und **Begründung** mit Umweltbericht

Text ist aus der **Projekt- u. Baubeschreibung** ( VE- Plan ) entwickelt !

## **Sondergebiet „ Bio.Energiepark.Aham “**

**Aufsteller :**

des Bebauungsplanes ( § 2 BauGB )  
und Vertragspartner ( § 11 BauGB )

**Gemeinde Eiselfing**

Am Pfarrstadl 1  
83549 Eiselfing

.....

**Antragsteller u. Vorhabensträger :**

Vertragspartner, VE- Plan ( § 11, 12 )

**Michael Maier**

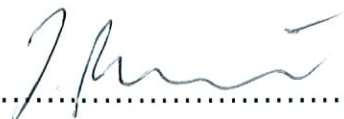
Techniker für Landbau  
Aham 27 , 83549 Eiselfing

  
.....

**Entwurfsverfasser  
u. Planungscoordination :**

**Sepp Maier**

Baumeister u. Dipl. Bauingenieur  
Aham 19 , 83549 Eiselfing

  
.....

Datum : 06.07.10 : zu diesem Datum : Seite 1 bis 19

### **Inhaltsverzeichnis :**

**Verfahrensstand** ( Seite 2 + 3 )

**Begründung** ( Seite 4 ff. ) , mit beigelegtem Umweltbericht

Planungsstand / Aktualisierungen : **Verfahrensstand**

1 )

#### **Grundsätzliche Zustimmung des Gemeinderates zum Vorhaben**

( Planungskonzept, Kurzerläuterungsbericht / Vorentwurf v. 06.07.09 )  
und zu den erforderlichen Bauleitplanungsverfahren am **07.07.2009**

2 )

**VE- Plan v. 05.12.09** , mit Projekt- u. Baubeschreibung  
( = Text- Teile werden in die Begründung des vb Beb.planes ,  
in die Punkte A.,B.,C.,D.,E.,F., aufgenommen ) ,

weiter ausgearbeitet zum

#### **1. Vorentwurf vb Bebauungsplan v. 06.12.09**

mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und Begründung mit Umweltbericht :

am **08.12.09 Abstimmung** des Gemeinderates :

öffentlich : zum Entwurf **VE- Planung** u. zum Vorentwurf **vb Beb.planung** ,  
nicht öffentl. : ... **zum Durchführungsvertrag** ...

Offizielles **vb Beb.plan- Verfahren** :

**Einleitungsbeschluss und Aufstellungsbeschluss am 22.12.2009 ,  
Beschluss 13 : 0**

3 )

Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

4 )

Beteiligung der Bürger durch Unterrichtung und Erörterung /  
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist erfolgt ;

frühzeitige Beteilig. TÖB ist erfolgt :

Erörterungstermin am 27.07.09, bei Gde. Eiselfing ;

und weitere TÖB- / Behördenbesprechungen : mit Reg. v. Obb., LRA- uNB, WWA,  
usw., ist erfolgt.

5 )

Ausarbeitung eines **auslegungsfähigen Entwurfes** ,

**vb Beb.plan , Fassg. v. 10.01.10** , mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und **Begründung**

mit Umweltbericht ( Fortschreibung erforderlich ! ) :

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 12.01.2010** ,

ist durch den Gemeinderat erfolgt.

6 )

Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung der Auslegung, bereits erfolgt.

7 )

1. Öffentliche Auslegung / Bürgerbeteiligung und Beteiligung Behörden / TÖB, ist bereits erfolgt.

8 )

Prüfung der Anregungen, Hinweise, usw. / **Abwägungen** :

**1. Auslegungs- Ergebnisse : Abwägungsbeschlüsse am 09.03.10** ,

sind durch den Gemeinderat erfolgt.

Einarbeitung der Abwägungspunkte, weiterer verschiedener Punkte, Beilage von Fachgutachten u. Planungsunterlagen zur 2. Auslegung.

**2. Auslegungsbeschluss** erfolgte am 21.04.2010 ;

nachfolgend erneute, **abschließende Abwägungsbeschlüsse** und **Satzungsbeschluss am 01.06.10** durch den Gemeinderat !

9 )

**Ausarbeitung** der endgültigen Planunterlagen,

Entwurf der Zusammenfassenden Erklärung, **mit Datum 06.07.2010.**

Abschluss des Durchführungsvertrages in der vorgeschriebenen Form vor dem Satzungsbeschluss ist erfolgt !

**10 )**

**Satzungsbeschluss § 10 BauGB , am 01.06.2010** ,

mit beschlussmäßiger Behandlung der Stellungnahmen, nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und Abwägung, nach § 1 Abs. 7, § 1a BauGB, ist erfolgt.

Der **vb Bebauungsplan** wurde im **Parallelverfahren** zur Flächennutzungsplan-Änderung / Ergänzung aufgestellt ( § 8 ).

Der **Flächennutzungsplan** wurde vom Landratsamt Rosenheim am

**16.04.2010 genehmigt**

und von der Gemeinde Eiselfing am **24.06.2010 bekannt gemacht.**

**Zusammenfass. Erklärung** , nach § 10 Abs. 3 u. 4 , mit Datum **06.07.2010** ;

**Inkrafttreten** wird noch im **Juli 2010 durch die Gemeinde veranlasst.**

## **Begründung mit Umweltbericht**

---

### **A. Anlass und Erfordernis der Planung**

1. Einführung, Planungsanlass
2. Planungsauftrag
3. Verzeichnis aller Planunterlagen u. Anlagen

### **B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

Planungsrechtliche Ausgangssituation und weitere Erläuterungen

### **C. Beschreibung des Planungsgebiets**

1. Ausweisung als Sondergebiet, Lage u. Begrenzung
2. Projektbeschreibung, Flächenübersicht, Terminplanung
3. Kostentragung
4. Erschließung u.ä.
5. Genehmigungsanträge

### **D. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher / ortsplanerischer Sicht**

Erläuterungen ...

### **E. Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Erläuterungen ...

### **F. Umweltbericht ( ist beigefügt ! )**

1. Einleitung / Schutzgüter ...
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung u. Bewertung d. Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, mit Ausgleichsflächen- Lagepläne ( Fl.Nr. 713 u. Fl.Nr. 607 )
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung
8. Allgemein verständliche **Zusammenfassung**

## **A. Anlass und Erfordernis der Planung**

### **A.1**

#### **Einführung , Planungsanlass :**

#### **Herr Michael Maier ,**

Inhaber der Firma Maier Energie,  
Gesellschafter u. Geschäftsführer von : Fa. Maier OHG u. Maier Vertriebs GmbH  
( weitere Gesellschafter der OHG sind die Eltern : Sebastian u. Angelika Maier,  
frühere Grundeigent. d. Sondergebietsfläche ; durch Kauf- u. Tauschabwicklg. ),

zwischenzeitlich auch Grundeigentümer,

**plant** nördlich der bestehenden Landkreis- Kompostieranlage,  
Betreiber : Firma Maier OHG , Aham 27 ,

auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 607 ( Wald gesamt 4601. m2 ;  
davon ca. 1000 m2, zur Herstellung der innerbetrieblichen Verbindungsstraße )  
und Fl.Nr. 386 ( Wiese 40.000 m2 / mittlerweile Nordgrenze neu vermessen ;  
für Gewerbebetrieb ),

Gemarkung Aham, südlich des Dorfes Aham, an der Staatsstraße 2092,  
Gemeinde Eiselfing, Landkreis Rosenheim,

eine eigene **Betriebserweiterung** mit dem Projekt :

## **„ Bio.Energiepark.Aham “.**

#### **Die Gemeinde Eiselfing**

veranlasste hierzu die Aufstellung und die Durchführung eines

**vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB ;**

**der Gemeinderat von Eiselfing hat hierzu am 22.12.2009 ,  
einen vb Bebauungsplan- Aufstellungsbeschluss ( 13 : 0 ) gefasst.**

Das Bebauungsplan- Verfahren wurde zwischenzeitlich durchgeführt ;  
der **Satzungsbeschluss** erfolgte am **01.06.2010 !**

Zugleich wurde vorher ein mit der Gemeinde abgestimmter  
**Vorhaben- und Erschließungsplan** nach § 12 BauGB  
vom Antragsteller und Vorhabensträger vorgelegt.

Zwischen der Gemeinde Eiselfing und dem Vorhabensträger Herrn Michael Maier  
wurde hierzu rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss  
ein entsprechender **Durchführungsvertrag** geschlossen.

## A.2

### **Planungsauftrag :**

Mit der Erstellung der erforderlichen Planungen, Planungsunterlagen und Planungskoordination

wurde vom Vorhabensträger Michael Maier, Aham 27,  
das Ingenieurbüro Bauwesen  
Sepp Maier, Aham 19 , beauftragt.

Für bestimmte Planungen, z.B.:

naturschutzrechtl. / naturschutzfachlich :  
Umweltverträglichkeitsprüfung ( UVP )- Vorprüfung  
und / bzw. FFH- Verträglichkeits- Vorprüfung, u.ä ;

wasserrechtlich / abwassertechnisch :  
Oberflächen- Entwässerung, Retentionsbodenfilteranlage, Einleitung Murn ;

immissionsschutzrechtlich / -technisch, einschl. Baugenehmigung :  
Vorprüfung / Genehmigungsantrag ;

wurden / werden evtl. noch entsprechende Fach- Biologen, -Ökologen und  
Fach- Ingenieure zur Beratung beigezogen, bzw. für Stellungnahmen / Gutachten  
/ Teil-Planungen beauftragt.

## A.3

### **Verzeichnis aller Planungsunterlagen u. Anlagen ( für vb Beb.plan ! ) :**

( Aktualisierungen / Fortschreibung bis Satzungsbeschluss / Inkrafttreten )

#### **a )**

( VE- Plan , M = 1: 2000 , bei Gemeinde ; ausgearbeitet zum vb Beb.plan ! )

### **vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1: 1000 ( Fassg. 19.04.2010 )**

mit Festsetzungen durch Planzeichen u. durch Text, und mit Hinweisen  
( Fassg. 19.04.10, mit Klarstellungen zur Endfassg. 06.07.10 ),  
mit **eingearbeitetem Grünordnungsplan**

und beiliegender **Begründung mit Umweltbericht** ( Fassg. 19.04.2010 ).

Nach den Abwägungsbeschlüssen und dem Satzungsbeschluss am **01.06.2010** ,  
erhalten die **Endfassungen** das Abschlussdatum : **06.07.2010.**

b )

**Beilagen zum vb Beb.plan :**

Amtl. Übersichts- Lageplan, M= 1: 5000

Übersichtskarte, M= ca. 1: 25000

Amtl. **Lageplan M = 1: 2000** für **Ausgleichsgrundstück Fl.Nr. 713**

Amtl. **Lageplan M = 1: 2000** für **Ausgleichsgrundstück Fl.Nr. 607**

c )

**Anlagen :**

**Stellungnahmen, Fachgutachten, u.ä. :**

**Gutachterliche Stellungnahme vom 15.04.2010** ( Seite 1 bis 25 )  
**zu den Belangen des Naturschutzes und des Gewässerschutzes ,**

in Zusammenarbeit

des Sachverständigen- Institutes **bioConsult** mit dem Ing.büro **Rausch**,  
erstellt durch bioConsult, Herrn **Dipl. Biol. Peter Niesslbeck**,  
liegt der Begründung / dem Umweltbericht bei.

Evtl. weitere notwendige Gutachten,  
zum Immissionsschutzrechtlichen Verfahren, einschl. Baugenehmigung,  
werden nach Absprache mit dem LRA RO , erst dort verlangt.

**B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

**Planungsrechtliche Ausgangssituation und weitere Erläuterungen :**

Die geplante Sondergebietsfläche war im bisher  
gültigen **Flächennutzungsplan** mit eingearbeitetem Landschaftsplan,  
der Gemeinde Eiselfing ( Arge Wasserburger Raum : gemeinsamer FNplan )  
als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im bereits **abgeschlossenen Änderungsverfahren** ( 4. Änderg. ) ,  
war diese Sondergebiets- Ausweisung vorgesehen,

**durch Gemeinderatsbeschluss vom 07.07.2009 veranlasst ;**

**die Bauleitplanung ( FNplan u. vb Beb.plan ) wurde im Parallelverfahren  
abgewickelt.**

Zur **Flächennutzungsplan- Änderung / Ergänzung** wurde folgendes erarbeitet, bzw. durchgeführt ( Einsicht bei den entsprechenden Unterlagen ! ) :

- a) FNplan- Eintragungen u. textliche Darstellungen ,  
geänderte Fassung v. 07.07.09  
( teils unzureichend ! Arch.büro E. v. Angerer )
- b) frühzeitige TÖB- Beteiligung für Projekt / vb Beb.plan u. FNplan ;  
Erörterungstermin am 27.07.09 , bei der Gde. Eiselfing
- c) FNplan- Umweltbericht : vom 14.09.09 doc.  
( Landschaftsarchitekturbüro Dr. Schober )
- d) FNplan- Erörterungstermin am 07.10.09 , bei der Gemeinde Eiselfing ;  
auch für vb Bebauungsplan
- e) Eingang von TÖB- Stellungnahmen bis zum 23.10. bzw. verläng. 16.11.09
- f) Stand : Arge- Sitzung am 24.11.09 , §3 Abs. 2 u. §4 Abs. 2 BauGB -  
Feststellungsbeschluss.

Rechtliche Erfordernisse und Hinweise werden beachtet,  
fachliche Hinweise, soweit hier sinnvoll und gut geeignet, werden eingearbeitet !

Der **Flächennutzungsplan** wurde mittlerweile vom **Landratsamt RO**  
**am 16.04.2010 genehmigt**  
und von der **Gemeinde Eiselfing am 24.06.10 bekannt gemacht.**

**VE- Plan und vb Beb.plan** ( „wichtiges in der Parallel- Zeit“ ) :  
Frühzeitige Behörden- / TÖB- Beteiligung : Erörterungstermin am 27.07.09 ;

Schriftverkehr u. weitere Behördentermine ( keine vollständige Aufzählung ! ) :  
LRA- uNB am 27.07.09 , 07.09.09 ; WWA- RO am 12.08.09 ;  
Reg. v. Obb. am 14.10.09 ;  
mehrfache telefonische Klärungsgespräche , von Michael Maier u. Sepp Maier ;

Verfahrensbeginn : Ende Dez. 09 ;  
1. Auslegung erfolgt, mit Abwägungsbeschlüssen am 09.03.10 ;  
2. Auslegung ab Ende April 2010 ;  
Abwägungsbeschlüsse und **Satzungsbeschluss am 01.06.2010.**

Die fachlichen Ziele des **Landesentwicklungsprogramms ( LEP )** :

nachhaltige Sicherungen und Entwicklungen  
der natürlichen Lebensgrundlagen, der gewerblichen Wirtschaft usw.,  
werden berücksichtigt.



Belange des Siedlungswesens, Einbindung in die Landschaft, verstärkte Erschließung u. Nutzung erneuerbarer Energien, Unterstützung der regionalen Wirtschaft, Ausbau einer Kreislaufwirtschaft usw., sind Punkte,

welche bei der Projektplanung bedacht bzw. durch die Projektrealisierung unterstützt werden.

### **Regierung von Oberbayern :**

#### **Höhere Landesplanungsbehörde u. Regionalplanung :**

Durch mehrere Schreiben u. Telefongespräche zur Bauleitplanung, Projekterläuterung, zu den Betriebsabläufen und der örtlichen Situation, vom Vorhabensträger Michael Maier und Planer Sepp Maier,

zuletzt eine ausführliche Besprechung am 14.10.09  
( Michael Maier, Sebastian Maier, Sepp Maier )  
mit Vertretern der Reg. v. Obb., Herrn Dr. Kraus u. Frau Stephanie Scherer,

führte zu einer positiven Entscheidung,  
bezüglich des Standortes / Sondergebietes und Befreiung vom Anbindegebot  
an geeignete Siedlungseinheiten / bedeutsame Siedlungsstrukturen.

Siehe hierzu unsere ausführlichen Schreiben  
und die Stellungnahme der Reg. v. Obb. vom 23.10.09 /  
Antwort 26.10.09 ( an Maier ; und an Arge FNplan- Verfahren / TÖB ! ).

### **Regionaler Planungsverband Südostoberbayern – Region 18 :**

Allgemeine Festlegungen :

Eine nachhaltige Entwicklung der Region  
umfasst ein auf Dauer abgestimmtes Zusammenwirken der sozialen,  
ökonomischen und ökologischen Faktoren,  
so dass es zu gleichwertigen Lebens- u. Arbeitsbedingungen bei möglichst  
hohem Standard der Umweltbedingungen, unter Erhalt der Funktionsfähigkeit  
des Ökosystems, kommt.  
Das schließt ein wirtschaftliches Wachstum ein.

Die Sondergebietsfläche befindet sich laut Regionalplan ( RP ) Nr. 18  
in einem **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet**.

Bezeichnung:

Naturraum 3 „Voralpines Hügel- u. Moorland“ , Haupteinheit 038  
„Inn- Chiem.- Hügelland“ , Nr. 16 : „Feuchtgebiete bei Amerang u. Murntal“ .

In solchen Gebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

**Die Sondergebietsfläche „grenzt“ an naheliegende FFH- Flächen,**  
mit der Bezeichnung:  
Nr. 8039-371 „Murn, Murner Filz u. Eiselfinger See“ ;  
mit der Beschreibung als Fließgewässer-, Wald- u. Feuchtgebietskomplex.

Das Projekt darf keine negativen Auswirkungen auf die Murn haben  
( Besprechg. / Schreiben LRA- uNB v. 11.09.09 ; FNplan- Umweltbericht ).

Der „Bach Murn“ fließt ca. 300 m entfernt vorbei und ist in der Biotopkartierung mit der Nr. 7939-0220 erfasst.

Angrenzender „Natura 2000“ -- „Murn- Bereich“:  
Erheblichkeit der Beeinträchtigungen ist zu klären und zu beurteilen.

FFH- Verträglichkeits- Vorprüfung,  
ist laut FNplan- Umweltbericht und Stellungnahme des Landratsamtes RO- uNB,  
erforderlich.

Die **Belange des Landschafts-, Natur-, Gewässer- und Umweltschutzes**  
sind hier besonders zu beachten ; siehe hierzu :

die **Umweltverträglichkeitsprüfung ( UVP ) - Vorprüfung**  
und die Ausführungen im **Umweltbericht , Punkt F. ,**  
**Gutachterliche Stellungnahme v. 15.04.10.**

### **Allgemeine , wichtige rechtliche Grundlagen zur Projektplanung und Projektrealisierung :**

---

Planungsrecht : Baugesetzbuch ( BauGB ) , Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) ,

Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG ) ,  
Bayerisches Naturschutzgesetz ( BayNatSchG ) ,

Immissionsschutzrechtl. Genehmigungsverfahren :  
Bundes- Immissionsschutzgesetz ( BImSchG ) ,  
Bundes- Immissionsschutzverordnung ( BImSchV ) ,  
[ Förmlich. Genehm.verfahren § 10, bzw. vereinfacht. Genehm.verfahren § 19 ] ,

Bauordnungsrecht / -genehmigung : Bayerische Bauordnung ( BayBO ) ,

Wasserrechtsverfahren :  
( Bundes- ) Wasserhaushaltsgesetz ( WHG ),  
Bayerisches Wassergesetz ( BayWG ),

und weitere einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien usw.,  
z.B. zur Anlagensicherheit u. zum Arbeitsschutz,

sind zu beachten !

## **C. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **C.1**

#### **Ausweisung als Sondergebiet , Lage u. Begrenzung :**

Für die beabsichtigte Projekt- Realisierung „ Bio.Energiepark.Aham “,  
ist es aus Sicht der übergeordneten Landes- u. Regionalplanung

und der vorbereitenden ( FNplan )  
u. der verbindlichen Bauleitplanung ( Beb.plan ),

sehr sinnvoll die benötigten Flächen als Sondergebiet auszuweisen  
( SO = Gewerbe- Betriebserweiterung )  
und nicht als Gewerbegebiet.

**Das Sondergebiet ist ca. 44.601 m<sup>2</sup> groß ( 4601 m<sup>2</sup> + 40.000 m<sup>2</sup> ) ,**

bestehend aus den Grundstücken :

Fl.Nr. 607 ( 4601 m<sup>2</sup> ; mittelwertiger Wald ) wird soweit erforderlich,  
für die Verbindungsstraße zur Landkreis- Kompostieranlage genutzt,

Fl.Nr. 386 ( Teilfläche 40.000 m<sup>2</sup> ;  
intensive landwirtschaftliche Nutzung / Wiese ),

**wird als Bau-, Betriebs- ( Arbeits- u. Lagerfläche ) u. Verkehrsfläche  
genutzt ,**

**weiter als Grün- u. Bepflanzungsfläche  
und als Oberflächenwasser / Regen- / -rückhalt / -behandlungsfläche.**

#### **Das Sondergebiet grenzt**

im Süden an die Grundst.- Fl.Nr. 604 der Landkreis- Kompostieranlage an  
( weitere Fl.Nr. 600, 603, ... )

und liegt ca. 800 m südlich der ländlich geprägten Ortschaft / des Dorfes Aham.

**Die neue Zufahrt** erfolgt ca. 700 m südlich des Weilers Perfall, von der angrenzenden Staatsstraße 2092 aus.

**Begrenzung** des geplanten Sondergebietes :

Osten : Fl.Nr. 595 ( St 2092 ) ,

Südbereich : Fl.Nr. 605 , 604 , 608 ( Wald, Kompostieranlage, Wald ) ,

Süd- u. Westbereich : Fl.Nr. 302 ( öffentl. Flur- / Wirtschaftsweg / Gde.straße ) ,  
( nahe Waldgrundstücke : Nr. 609 , 610 , 492 , 494 ; nahe Wiese Nr. 376 ) ,

Norden : Fl.Nr. 385 ( Nachbar- Wiese ; Grundstücks- Nordgrenze  
wurde neu vermessen ! )

## **C.2**

**Projektbeschreibung , Flächenübersicht , Terminplanung :**

**Projektbeschreibung :**

Der „Bio.Energiepark.Aham“ besteht im wesentlichen aus folgenden

**Gebäuden, baulichen u. betrieblichen Anlagen, Arbeits-, Lager- u. Verkehrsflächen** ( Verbindungsstraße u. innerbetriebliche Fahrwege ) :

Die genauen Flächenaufteilungen, Baukörper, Zweckbestimmungen und Beanspruchungen sind der Entwässerungsplanung des Ing.büros Rausch zu entnehmen, bzw. weiter den Unterlagen zum Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, einschl. Bauantrags- Unterlagen, welche von der Biogasanlage- Herstellerfirma BAL erstellt wurden !

**Gärssubstrat- Lager :**

Dies dient der Lagerung des Gärssubstrates für die Wintermonate ;  
Mengenanlieferung ( Grüngut, ... ) : 10.000 bis 30.000 t /Jahr

**Biogasanlage / Trockenfermentation :**

In der Trockenfermentation wird das Grüngut / Landschaftspflegematerial / Biomasse / NawaRo vergärt, und somit elektrischer Strom u. Wärme erzeugt.

Die geplante Anlage besteht in der 1. Ausbaustufe aus 4 Boxenfermentern u. 2 Behälterbauten, später 2 x 4 Boxenfermentern u. 1 Behälterbau dazu ;

Leistungs- Größe : 250 kW ( spätere Erweiterungen : + 250 kW + 250 kW  
= gesamt 750 kW ) ;

Biogas- Trockenfermentieranlage, einschl. Überdachung, ca. 75 m x 50 m,  
einschl. Anbauten, Gesamtanlage ca. 4000 m<sup>2</sup>

**Biomasse- Aufbereitung :**

Das angelieferte Material muss für die jeweilige Verarbeitung aufbereitet werden.  
Die Fraktionierung findet unter einer Überdachung statt

**Fertigwaren- Logistik :**

Zur Lagerung der Sackwaren benötigen wir Paletten- Stellplätze

**Sackwaren- Produktion / Erdenwerk ; Bürogebäude :**

Produktionshalle ( ca. 30 m x 60 m = 1800 m<sup>2</sup> ) u. Bürobau ( = ca. 150 m<sup>2</sup> )

Produktionsmenge : 150.000 m<sup>3</sup> /Jahr

**Rohstoff- Lager :**

Zur Lagerung von Kompost, Torf, Rinde und anderen Zuschlagstoffen benötigen  
wir eine Lagerhalle ( 30 m x 60 m = ca. 2000 m<sup>2</sup> )

**Dach- Fotovoltaikanlage :** teils auf Dachflächen.

**Flächenübersicht :**

-----  
Zur Zeit ist folgende Flächenverteilung geplant ( bis 3. Bauabschn. Endzustand ):

**Bauflächen :** ca. 8000 m<sup>2</sup>

**Asphaltflächen :** ca. 24000 m<sup>2</sup>

**max. „versiegelte“ Bau- / Bodenflächen : 32000 m<sup>2</sup>**

**Grünflächen ( nicht versiegelt ! ) :**

**naturnahe Kiesflächen** ( untergeordnete Lager-, Arbeitsflächen )

**naturnahe Wasserflächen** ( Rückhaltebecken RR 1 / verschmutztes Wasser  
Behandlungsflächen / Pflanzenbeet / Bodenfilteranlage RBF 1, 2, 3 )

**naturnahe Grünflächen** ( Eingrünungs- Randstreifen, Bäume, Sträucher,  
Stauden, Magerwiese, ... )

**mindestens 8000 m<sup>2</sup>** ( siehe Umweltbericht : Flächenaufteilung ! )

**Gesamtfläche = 40000 m<sup>2</sup>** ( zwischenzeitlich wurde genau vermessen ! )  
-----

### **Rahmen- Terminplanung :**

( abhängig vom Inkrafttreten des vb Beb.planes ,  
bzw. von wasserrechtlicher und  
immissionschutzrechtlicher / baurechtlicher Projektgenehmigung ! )

Baubeginn : voraussichtlich ca. 2.Halbjahr 2010,  
mehrere Bauabschnitte in : 2011, 2012, 2013, 2014,  
Projekt- Fertigstellung : ca. Ende 2015.

Siehe hierzu auch die Erläuterungen und Vereinbarungen im **VE- Plan**  
und dazugehörigem **Durchführungsvertrag**,

zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger !  
Insbesondere gelten die dort genannten Termine vorrangig.

### **C.3**

#### **Kostentragung :**

Die Kosten der Projektplanung, der Erschließung, der Projektdurchführung  
trägt der Vorhabensträger.

Die genauen Regelungen hierzu,  
wurden im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Eiselfing festgelegt.

### **C.4**

#### **Erschließung ( hierzu liegen bereits TÖB- Stellungnahmen vor ! ) :**

Die **straßenmäßige Erschließung**  
erfolgt von der an der Ost- Grundstücksgrenze vorbeiführenden St. 2092 aus  
( von Wasserburg a. Inn / B 304 nach  
Halfing / Rosenheim bzw. Autobahn- Anschluss Prien a. Ch. ).

Der Ein- u. Ausfahrtsbereich wurde mit dem Staatl. Bauamt Rosenheim /  
Abteilg. Straßenbau, bereits grundsätzlich abgeklärt.

Siehe hierzu, Antwortschreiben v. 23.09.09 u. TÖB- Stellungnahmen.

Die **Telekommunikations- u. die Elektro- Stromversorgung**  
sind grundsätzlich gegeben, mit möglichen Versorgern besprochen und  
bereits vereinbart.

Die **Abgabe von erzeugtem Elektro- Strom** aus der Biogasanlage, an  
mögliche Abnehmerfirmen, wurde zuletzt mit E.ON Bayern vereinbart.

Die **Wasserversorgung, einschl. Löschwasserversorgung** ist durch die an der St 2092 vorbeiführende Hauptwasserleitung des Wasserzweckverbandes Schonstetter Gruppe gegeben und bereits vereinbart.

Der Grundstücks- u. Projekt- Wasseranschluss ist bereits festgelegt.

Die **Abwasserentsorgung** des vorgesehenen Bürogebäudes / der Sanitäranlagen, ist durch die Errichtung u. den Betrieb einer Kompakt- Kleinkläranlage, mit mechanischem u. biologischem Reinigungsteil, Größe nach Erfordernis, geplant.  
Dies wurde mit dem WWA- RO besprochen und ist bereits dahingehend festgelegt.

Das **Prozess- Wasser** bleibt im geschlossenen Verfahrens- Kreislauf und wird nicht extern abgeleitet ;  
siehe hierzu Immissionsschutzrechtliche Unterlagen der **Biogasanlagen- Herstellerfirma BAL** , sie wurden bereits Anfang Mai 2010 eingereicht.

Die **Regenwasser- u. Oberflächenwasserentsorgung** ( Dachflächenwasser, Oberflächenwasser von Verkehrsflächen u.ä. und Oberflächenwasser von betriebsbedingt verschmutzten Flächen ) geschieht

durch Sammlung, Rückhalt / Drosselabfluss und größtenteils durch Behandlung auf dem Projekt- Grundstück, mit Weiterleitung zur Murn.

Die Wasserrückhaltung u. -klärung wird naturnah geplant und gestaltet.

Dies wurde mit dem WWA- RO besprochen und ist bereits dahingehend festgelegt.

Wassersammlung und Behandlung mit Retentionsbodenfilterbecken, RBF 1, 2, 3, werden vom **Fachingenieurbüro Rausch** geplant.

Die Ableitung erfolgt dann über einen kurzen Kanal bzw. einer Horizontalbohrung mit Rohrverlegung, in einen ausreichend großen, wasserführenden Wald- Graben zum Vorfluter Murn.

Die ATV- / DWA- Merkblätter u. Vorschriften u.ä., sind hier zu beachten !

Bei der Einleitung in den „Bach Murn“ wird auf den Gewässer- u. Naturschutz besonders geachtet.

Es wurde deshalb und wird weiterhin der **Fachbiologe / -ökologe Herr P. Niesslbeck** hinzugezogen, um die erforderlichen Unterlagen für die LRA- uNB, das WWA, usw., zu erstellen ;

diesbezüglich erfolgen in nächster Zeit noch weitere Abstimmungen mit den betroffenen Behörden.

Siehe hierzu **Gutachterliche Stellungnahme v. 15.04.2010** ( Anlage ) ,  
erstellt vom **Sachverständigen- Institut bioConsult** ,  
( Zusammenarbeit von Dipl. Biol. Peter Niesslbeck mit Ing.büro Rausch ).

Es wurde durch das **Wasserrechtsverfahren** die Genehmigung beantragt.  
Siehe hierzu die **Antragsunterlagen** ,  
sie wurden vom **Fachingenieurbüro Rausch** erstellt  
und bereits Anfang Mai 2010 eingereicht.

Die **Entsorgung fester Abfallstoffe**  
durch die Landkreis- Müllentsorgung bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## **C.5**

### **Genehmigungsanträge / Projektgenehmigung :**

In der Endphase des vb Bebauungsplan- Verfahrens ( Anfang Mai 2010 )  
wurde für die Gebäude, baulichen u. technischen Anlagen, Lagerplätze u.ä.,  
bei den zuständigen Stellen folgendes beantragt :

eine baurechtliche Genehmigung ( nach BayBO ),

bzw. aufgrund der Anlagenart u. Anlagengröße für das ganze Projekt,  
eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung ( nach BImSchG ),

welche dann alle erforderlichen Genehmigungen ( § 10 / Konzentrationswirkung )  
enthält, einschl. Baugenehmigung ( außer Wasserrechts- Genehmigung ),

bzw. nach vereinfachtem Verfahren ( § 19 ) ;

ein Wasserrechtsverfahren für die Abwasser- Entsorgung und weitere Ableitung  
zum Vorfluter Murn.



## **D. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher / ortsplanerischer Sicht**

Ziel des vorbezogenen Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von überplanten Grundstücksflächen für das **Sondergebiet** ( SO , nach BauNVO , § 11 )

**„ Bio.Energiepark.Aham “.**

**Durch die Festsetzungen im vb Beb.plan / Satzung :**

Maß der baulichen Nutzung :

max. 35 % Bebauung ( Hochbauten, z.B. Gebäude, oberirdische Behälter )  
( Obergrenze GRZ bei Gewerbegebieten : 0,8 nach § 17 BauNVO ! ) ;

der Eintragung von Baugrenzen, unter Einhaltung von Abstands- Vorschriften,

eines großräumigen Baufensters,  
wegen einer notwendigen betriebsbedingten Bau- Flexibilität ( dargestellte  
Baukörper stellen nur eine mögliche / voraussichtliche Anordnung dar ! ) ;

von maximalen Gebäudehöhen ( Traufe ca. 8,5 m , First ca. 10,5 m ) u.ä.,  
und Hinweis auf eine angemessene Baugestaltung

**und**

Art der baulichen Nutzung : Sondergebiet ( SO ) :

( Nutzungsbeschränkung auf den bereits in der Projekt- u. Baubeschreibung  
dargestellten Sondergebiets- Zweck,  
einschließlich artverwandter Gewerbe- Zwecke )

**d.h. für**

Biogasanlage, Biomasse- Aufbereitung u. Nachkompostierung, Bioabfall-  
Verarbeitung u. Verwertung, zugehörige Betriebseinrichtungen, Überdachungen  
u. Hallen, Rohstofflager, Erdenwerk, Arbeits- u. Lagerflächen, Bürogebäude mit  
Abstellräumen, Dach- Fotovoltaikanlage ;  
einschließlich artverwandtes Gewerbe, z.B. : Verarbeitung u. Verwertung von  
nachwachsenden Rohstoffen, Herstellung, Nutzung u. Verkauf erneuerbarer  
Energien, mit technischen Weiterentwicklungen, u.ä.

wird eine **geordnete ortsplanerische Zielsetzung u. Entwicklung erreicht ,**

welche andererseits aber auch, in Abwägung,  
den **Erfordernissen des Vorhabensträgers entsprechen muss.**

Genauere Festlegungen, Darstellungen u. Hinweise, siehe vb Bebauungsplan !

## **E. Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Durch geeignete Eingrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen, naturnahe Wasserflächen u.ä., soll sich das neue Baugebiet / Projekt gut in das Landschaftsbild einfügen.

Die Grün- Randstreifen zur freien Landschaft hin werden sorgfältig landschaftsgärtnerisch geplant und angelegt.

Die Verbindungsstraße im Wald- Grundstück wird naturschonend geplant und gebaut.

Entsprechende Leitfäden, z.B. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ( Hrsg. STMI.U ), „Ortsränder Nr. 12“ ( Hrsg. Oberste Baubehörde ) und weitere Fachliteratur, werden dazu herangezogen.

Erläuterungen u. Darstellungen, siehe im **eingearbeiteten Grünordnungsplan** und Gestaltungskonzept mit Pflanzliste vom 27.05.10.

**Weiter wurden** rechtzeitig vor der 2. TÖB- Stellungnahme der **uNB** und der **Gemeinde** obiges Gestaltungskonzept mit Pflanzliste vorgelegt ;

bzw. vor der Durchführung sind gegebenenfalls noch wesentliche gestalterische Details, Pflanzanordnungen u.ä., **nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten und Belangen** mit der unteren Naturschutzbehörde, LRA RO zu besprechen.

Die Eingrünungs- u. Bepflanzungsmaßnahmen, sind auch im Zusammenhang mit den Fachplanungen des Ing.büros Rausch, z.B. Anordnung von RR 1, RBF 1, 2, 3 abzustimmen !

Zusätzlich wurden Aussagen, nach der **naturschutzrechtlichen Eingriffregelung in der Bauleitplanung** und den vertraglichen Regelungen zum Ausgleich dazu, gemacht.

Im näheren Umkreis vom Dorf Aham, unter ca. 1 km ( „Ahamer Filze“ ), wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche / Wiese als Ausgleichsmaßnahme zukünftig in eine artenreiche Magerwiese umgewandelt !

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des vb- Beb.plangebietes, die Wald- Restfläche, seitlich der Verbindungsstraße, als Mischwald umgestaltet.

## **F. Umweltbericht**

Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, er ist in das Bauleitplanverfahren integriert.

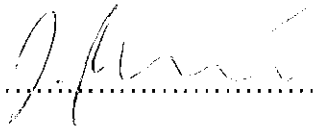
Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Landschaft, Natur und Umwelt.

Die geplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend,

beim vb Bebauungsplan, im dazugehörigen Umweltbericht,  
erläutert und dargestellt !

Seite 1 bis 19 ( + **Beilagen u. Anlage : Gutachten v. 15.04.2010** )

Endfassung  
aufgestellt : **06.07.2010 SM.**

.....  


Sepp Maier

## Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet :

„ Bio.Energiepark.Aham “

---

mit Aufstellungsbeschluss am 22.12.2009

Siehe hierzu **Begründungs- Text zum vb Beb.plan ( § 12 BauGB )** ;  
dieser wurde aus der Projekt- u. Baubeschreibung für den VE- Plan  
( Abstimmung mit der Gemeinde am 08.12.09 ) entwickelt !

### Teil F. der Begründung = Umweltbericht

#### Aufsteller :

des Bebauungsplanes ( § 2 BauGB )  
und Vertragspartner ( § 11 BauGB )

#### Gemeinde Eiselfing

Am Pfarrstadl 1  
83549 Eiselfing

.....

#### Antragsteller u. Vorhabensträger :

Vertragspartner, VE- Plan ( § 11, 12 )

#### Michael Maier

Techniker für Landbau  
Aham 27 , 83549 Eiselfing

.....

#### Entwurfsverfasser u. Planungskoordination :

#### Sepp Maier

Baumeister u. Dipl. Bauingenieur  
Aham 19 , 83549 Eiselfing

.....



## **F. Umweltbericht**

### **1. Einleitung , Umweltschutzziele, -vorgaben u. Schutzgüter**

**Herr Michael Maier ,**

Inhaber der Firma Maier Energie,

Gesellschafter u. Geschäftsführer von Maier OHG u. Maier Vertriebs GmbH,

**plant** nördlich der bestehenden Landkreis- Kompostieranlage,

Betreiber : Firma Maier OHG, Aham 27,

auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 607 ( Wald gesamt 4601 m<sup>2</sup> ;  
davon ca. 1000 m<sup>2</sup>, zur Herstellung der innerbetriebl. Verbindungsstraße )  
und Fl.Nr. 386 ( Wiese 40.000 m<sup>2</sup> / mittlerweile Nordgrenze neu vermessen ;  
für Gewerbebetrieb ),

Gemarkung Aham, südlich des Dorfes Aham, an der Staatsstraße 2092 ( westl. ),  
Gemeinde Eiselfing, Landkreis Rosenheim,

eine eigene **Betriebserweiterung** mit dem Projekt :

**„ Bio.Energiepark.Aham “.**

**Der Gemeinderat von Eiselfing hat hierzu am 22.12.2009 ,  
einen vb Bebauungsplan- Aufstellungsbeschluss ( 13 : 0 ) gefasst.**

Die geplante Sondergebietsfläche ( SO ) ist im bisher gültigen  
**Flächennutzungsplan** mit eingearbeitetem Landschaftsplan,  
der Gemeinde Eiselfing ( Arge Wasserburger Raum : gemeinsamer FNplan ),  
als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im bereits laufenden **Änderungsverfahren** ( 4. Änderg. ),  
ist diese **Sondergebiets- Ausweisung** vorgesehen,  
und wurde durch **Gemeinderatsbeschluss vom 07.07.2009 veranlasst**  
( Nov. 09 bereits Feststellungsbeschluss ; April 2010 Genehmigung ).

Dazu wurde bereits ein **Umweltbericht v. 14.09.09 doc. ( FNplan )** ,  
durch das Landschaftsarchitekturbüro Dr. H.M. Schober, ausgearbeitet.

Der **vb Bebauungsplan** wurde im **Parallelverfahren** zur Flächennutzungsplan-  
Änderung / Ergänzung aufgestellt.

Der **Flächennutzungsplan** wurde im April 2010 vom LRA- RO **genehmigt**  
und am 24.06.10 von der Gemeinde bekannt gemacht.

### **vb Bebauungsplan- Verfahren :**

Die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ( TÖB ) wurden bereits einbezogen, von den TÖB liegen frühere Stellungnahmen vor und es liegen die Ergebnisse der 1. Auslegung vor, insbesondere auch von der unteren Naturschutzbehörde ( uNB / LRA RO ). Auf der **Gemeinderatssitzung am 09.03.10** wurden **Abwägungsbeschlüsse** hierzu gefasst ; nach der 2. Auslegung, **ebenso am 01.06.10 und der Satzungsbeschluss.**

Der Umweltbericht vom FNplan- Verfahren wird als Grundlage beachtet und es wird nun ein **genauerer Umweltbericht für den vb Bebauungsplan ,**

einschließlich notwendiger Fachgutachten und Fortschreibungen, für das Sondergebiet „Bio.Energiepark.Aham“, erstellt.

**Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** ( BauGB , § 12 ) ist die Bereitstellung von überplanten Grundstücksflächen /Sondergebietsflächen ( SO , BauNVO , § 11 ).

Im Mittelpunkt der **Umweltprüfung** steht der **genauere Umweltbericht** , er ist in das Bauleitplanverfahren integriert ( BauGB , § 1, 1a, 2, 2a, ... ).

### **Rechtliche Grundlagen, Umweltschutzziele, - vorgaben, übergeordnete Pläne u.ä. :**

Baugesetzbuch ( BauGB ) , Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG ) , Bayerisches Naturschutzgesetz ( BayNatSchG ) , und weitere einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien usw., sind zu beachten !

### **Landesentwicklungsprogramm ( LEP ) :**

... nachhaltige Sicherungen u. Entwicklungen der natürlichen Lebensgrundlagen, der gewerblichen Wirtschaft usw. ...,

... Belange des Siedlungswesens, Einbindung in die Landschaft, verstärkte Erschließung u. Nutzung erneuerbarer Energien, Unterstützung der regionalen Wirtschaft, Ausbau einer Kreislaufwirtschaft usw. ...,

diese Ziele und Aussagen werden bei der Projektplanung bedacht und durch die Realisierung unterstützt.

### **Höhere Landesplanungsbehörde u. Regionalplanung :**

Nach ausführlichen schriftlichen Erläuterungen und zuletzt Besprechungstermin am 14.10.09 bei der Regierung von Oberbayern,

bezüglich des Standortes / Sondergebietes und Befreiung vom Angebindegebot an geeignete Siedlungseinheiten / bedeutsame Siedlungsstrukturen,

hat die Reg. v. Obb. mit Schreiben vom 23.10.09 dem Projekt grundsätzlich zugestimmt.

### **Regionaler Planungsverband Südostoberbayern - Region 18 :**

Eine nachhaltige Entwicklung der Region umfasst ein auf Dauer abgestimmtes Zusammenwirken der sozialen, ökonomischen und ökologischen Faktoren, ... bei möglichst hohem Standard der Umweltbedingungen ... ; dies schließt ein wirtschaftliches Wachstum ein.

Die Sondergebietsfläche befindet sich laut Regionalplan ( RP ) Nr. 18 in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Bezeichnung :  
Naturraum 3 ... , Haupteinheit 038 ... ,  
Nr. 16 : „Feuchtgebiete bei Amerang u. Murntal“.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind hier besonders zu beachten.

### **Die Sondergebietsfläche „grenzt“ an naheliegende FFH- Flächen,**

mit der Bezeichnung :  
Nr. 8039-371 „Murn, Murner Filz ... “ ;  
mit der Beschreibung als Fließgewässer-, Wald- u. Feuchtgebietskomplex.

Für den angrenzenden / naheliegenden „Natura 2000“ – „Murn- Bereich“ ist die Erheblichkeit eventuell möglicher Beeinträchtigungen zu klären und zu beurteilen.

Der „Bach Murn“ fließt ca. 300 m entfernt vorbei und ist in der Biotopkartierung Bayern ( Flachland ) mit der Nr. 7939-0220 ( 220.14 ; 220.15 ) erfasst.

Siehe hierzu Schreiben LRA- RO uNB vom 11.09.09 und FNplan- Umweltbericht, insbesondere in Bezug auf die Schutzbelange der Murn.

Zugleich ist die EU- Wasserrahmenrichtlinie ( WRRL ) / Umsetzung in Bayern ( „guter Gewässerzustand“ bis 2015 / bis Ende 2009 : Maßnahmenprogramme aufstellen / Planungsraum Inn ) zu berücksichtigen.

Eine **Umweltverträglichkeitsprüfung ( UVP )- Vorprüfung**  
und / bzw.

**FFH- Verträglichkeits- Vorprüfung**

ist laut LRA uNB und FNplan- Umweltbericht erforderlich.

**Zur Klärung**

dieser Sachverhalte und Bewertung ist das **Sachverständigen- Institut bioConsult** ( Dipl.- Biologen, Ökologen, Naturwissenschaftler, Fachingenieure), in Zusammenarbeit **Ing.büro Rausch** ( Oberflächenwasser- Reinigungstechnik ) eingeschaltet und zur Bearbeitung beauftragt ;

Aussagen und Ergebnisse hierzu liegen nun zur 2. Auslegung vor und werden nachfolgend in den Umweltbericht eingearbeitet, bzw. die

**Gutachterliche Stellungnahme vom 15.04.2010** ( Seite 1 bis 25 )  
**zu den Belangen des Naturschutzes und des Gewässerschutzes** ,  
erstellt durch bioConsult, Herrn Dipl. Biol. Peter Niesslbeck,  
liegt der Begründung / Umweltbericht bei.

Vom Vorhabensträger und den Planungsbeteiligten werden  
**die Belange des Landschafts-, Natur-, Gewässer und Umweltschutzes**  
bei der Projektplanung und -realisierung **besonders beachtet !**

Nachfolgend wird im einzelnen auf die  
baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten **Auswirkungen**  
**auf die Schutzgüter :**

Mensch : Wohnumfeld, Lärm, Verkehr, Erholung  
+ Tiere u. Pflanzen + Landschaft  
+ Boden + Grundwasser u. Oberflächenwasser + Klima u. Luft  
+ Kultur- u. Sachgüter

eingegangen und das **Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit, dargestellt.**

**2. Bestandsaufnahme, Beschreibung u. Bewertung**  
**der Umweltauswirkungen**  
**einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

**Schutzgut Mensch :**

**Wohnumfeld :**

Eine nahe Wohngebietsbebauung u. nahe Fremd- Arbeitsstätten gibt es nicht.



Das nächstgelegene Wohnhaus / die nächste Bebauung ist der eigene Aussiedlerhof, ca. 350 m entfernt  
( Maßangaben zum Nord- Randbereich / zum Mittelpunkt + 100 m dazu ! ).  
Die ländlich geprägte Ortschaft Aham und der Weiler Perfall befinden sich in ca. 750 m Entfernung.

Zulässige Projekt- Emissionen

- es wird eine immissionsschutzrechtliche Prüfung vorgenommen bzw. Genehmigung beantragt -  
sind möglich ( im eigenen Interesse werden sie möglichst gering gehalten ! ).  
Sie sind in Standortnähe mittel bis gering erheblich ;  
über ca. 500 m voraussichtlich unerheblich.

### **Lärm, Verkehr :**

Durch Maschinen, Förderfahrzeuge, Lastwägen, u.ä. entsteht Lärm auf der Betriebsanlage.  
Durch Anlieferung und Abtransport gibt es eine geringe Erhöhung des l.kw- Verkehrs, nur  
in den Monaten April und Mai gibt es ein etwas größeres Verkehrsaufkommen, was aber für eine Staatsstraße noch im völlig normalen Bereich liegt.  
Siehe hierzu, Antwortschreiben v. 23.09.09 u. TÖB- Stellungnahme.

### **Erholung :**

Eine größere Erholungsfunktion ist der agrarisch geprägten Umgebung am hier geplanten Standort nicht zuzuschreiben.

Durch die Eingrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen u.ä., sollen die baulichen Anlagen und Betriebsvorgänge optisch weniger in Erscheinung treten, Emissionen gemindert werden, das Landschaftsbild verbessert und eine neue positive Naturraumgliederung geschaffen werden.

### **Schutzgut Tiere u. Pflanzen :**

Das Planungsgebiet befindet sich an der Süd- u. Westseite am Waldrand, nördlich u. östlich inmitten einer intensiv genutzten Agrarlandschaft.

Auf dem Projekt- Grundstück ist mit keinen besonders seltenen, schützens- oder erhaltenswerten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.  
Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist deshalb als besonders gering einzustufen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen  
auf dem Grundstück ( Eingrünungstreifen, Bepflanzungen, neue naturnahe Wasserflächen, kleine Kies-, Magerflächen u. Wildblumenwiese u.ä. )  
bzw.  
entsprechend geeignete Ersatzflächen mit naturschutzfachlicher Aufwertung

in der Nähe von Aham,  
schaffen neue Lebensräume und fördern zudem die Vernetzung und Gliederung  
der betroffenen Naturräume.

### **Schutzgut Landschaft :**

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft kann in einer Gesamtab schätzung  
als Beeinträchtigung mittlerer bis geringer Intensität eingestuft werden.

Durch Eingrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen usw.,  
wird der Landschaftsraum gegliedert, die Beeinträchtigung gemindert.

Weiter wird durch die Bebauungsplan- Festsetzungen,

wie max. 35 % überbaute Grundstücksfläche mit Hochbauten,  
Eintragung von Baugrenzen, unter Einhaltung von Abstandsvorschriften,  
von maximalen Gebäudehöhen ( bis ca. 10,5 m ),  
einer angemessenen Baugestaltung ( funktionsbedingt, aber ortsplanerisch gut )

und einer Nutzungsbeschränkung auf den Sondergebiets- Zweck  
und artverwandtes Gewerbe,

die Veränderung des Landschaftsbildes und „die Schaffung des neuen Ortsbildes“  
positiv gelöst.

### **Schutzgut Boden :**

Die Wald- Bodenfläche ( Fl.Nr. 607 ; Fläche 4601 m<sup>2</sup> ) ist eben  
und leicht nach Süden geneigt ;  
der Mischwald, überwiegend Nadelholzbestand ist mittelwertig und bleibt  
erhalten.

Hier ist nur die erforderliche Asphalt- Verbindungstrasse, ca. 8 - 9 m breit,  
mit seitlichen Kiesstreifen, geplant.

Die Wiesen- Bodenfläche ( Fl.Nr. 386 ; ca. 40000 m<sup>2</sup> = neu vermessen ! )  
ist eine leicht geneigte Ebene, laut Gelände- Grobnivellement am 06.08.09,

mit einer Gefälle- Höhendifferenz von ca. 3,0 m  
( + ca. 0,75 m Böschg. zur St 2092 ),  
vom Nordost- Eck / Ein- u. Ausfahrtsbereich  
zum Südwest- Eck / mit Oberflächenwasserrückhalte- u. -behandlungsbereich.

Die mittlere Höhenlage des Geländes beträgt ca. 465 m ü.NN.

Der Untergrund besteht größtenteils aus einer geringen Oberboden- /  
Humusschicht ca. 20 cm dick

und tieferliegend ist der Baugrund /die Bodenbeschaffenheit lehmig, ca. 60 cm, hauptsächlich tonig ( blauer Seeton, weich bis steif ; Geschiebemergel, halbfest ) ab ca. 0,8 m bis ca. 2,0 m ; keine Versickerung möglich.

Baugrunderkundung am 24.07.09 :

Auf Wiesengrund verteilt ( Nord- bis Mittelbereich ; berechnete Annahme ca. Gleichmäßigkeit im restlichen Bereich ),  
3 Bagger- Schürfgruben bis ca. 1,7 bis 2 m tief ;

kein Grundwassereinfluss, nur teils sehr geringes Schichtenwasser angetroffen ; geringes Schichtenwasser möglich.

Weitere, allgemeinere Informationen können der Geologischen Karte von Bayern ( [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de) )( Rosenheimer Becken / Inn- Gletscher , usw. ) entnommen werden.

Baubedingt wird die Wiesenfläche zu max. 80 % verändert („versiegelt“), d.h. bebaut ( max. 35 % / ≈ ca. Dachflächen ) bzw. anlagen- u. betriebsbedingt befestigt ( Arbeits-, Lager- u. Verkehrsflächen in Asphaltbauweise ) ; wegen Ableitung von verschmutztem Oberflächenwasser, notwendig / Gewässerschutz !

Der Oberboden wird für geringe Geländemodellierungen seitlich gelagert ( bei den Grünflächen, Böschungsbepflanzung der Wasserflächen, u.ä. ) bzw. für die Beimischung bei der späteren Erdenproduktion verwendet.

Aufgrund der großen Versiegelung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen sind nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen :

erfolgen am Projekt- Standort durch eine qualifizierte naturnahe Gestaltung der Eingrünung und Bepflanzung, standortgerecht u. möglichst autochthon, weiter mit Magerflächen, Wasserflächen u.ä.

und durch die Abmagerung, mit Renaturierung ( keine Düngung mehr ; Bodenverhältnisse und Gelände bleiben wie bestehend ), im Sinne der Überlassung des Grundstückes der natürlichen Vegetation / Sukzession, einer eigenen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche, im Umkreis vom Dorf Aham („Ahamer Filze“),

die Einbeziehung u. fachliche Beratung durch die uNB und den Bund Naturschutz, Ortsgruppe Wasserburg, ist vorgesehen !

**Schutzgut Wasser :**

### **Grundwasser :**

Der Beitrag zur Grundwasser- Neubildung auf dem Wiesengelände war aufgrund des geologischen Bodenaufbaues ( oberflächennah dicke Seetonschicht ), der hydrogeologischen Situation bisher sicher sehr gering.  
Durch die Projektrealisierung wird die GW- Neubildung hier nicht verschlechtert.

Der Grundwasserstand liegt tief,  
berechtigte Annahme unter 4 m ( Baugrube Aussiedlerhof );  
Baugrunduntersuchung ( Grundbauinstitut Crystal Geotechnik ) bei Landkreis-  
Kompostieranlage, bis ca. 13 m Tiefe ( Bohrende ) Seeton angetroffen.

Der Grundwasserspiegel wird vermutlich in Richtung südwestlich, auf  
Wsp.- Murn fallen ( ca. Höh.differenz 12 - 15 m geschätzt, zu Projektgelände ).

Die Grundwasserqualität und -menge wird nicht beeinträchtigt.

### **Oberflächenwasser :**

Die Schmutzwasserentsorgung des Bürogebäudes erfolgt über eine Kompakt-  
Kleinkläranlage, nach den einschlägigen Vorschriften.

Das Prozess- Wasser bleibt im geschlossenen Verfahrens- Kreislauf und wird  
nicht extern abgeleitet.

Die Regenwasser- / Oberflächenwasserentsorgung,

d.h. Dachflächenwasser, Oberflächenwasser von Verkehrsflächen u.ä. und  
Oberflächenwasser von betriebsbedingt verschmutzten Flächen,

geschieht durch

Sammlung ( Wasserrückhaltungsgräben u. -becken )  
und  
teils durch Behandlung ( Wasserklärung usw. / Retentionsbodenfilterbecken  
RBF 1, RBF 2, RBF 3 geplant )

auf dem Projekt- Grundstück, mit Weiterleitung zur Murn.

Die Ableitung erfolgt über einen kurzen Kanal ( ca. 80 m ) oder eine  
Horizontalbohrung mit Rohrverlegung,  
zum tieferliegenden Wald- Entwässerungsgraben ( ca. 200 m lang ),  
dann Einleitung in die Murn ( ca. Bachlauf- Knick von Westen nach Süden ).

Zur Planung ist das Faching.büro Rausch eingeschaltet und beauftragt ;  
in Zusammenarbeit mit SVI bioConsult, für Gewässer- u. Naturschutz.

Die WRRL, ATV- / DWA- Merkblätter u. Vorschriften, sind zu beachten.

Für oberliegende Nachbar- Landwirtschaftsflächen ist zusätzlich ein Regenwasser- Rückhalteraum RR 1, als Absetzbecken mit Gewässerschutz-Zweck für die Murn, geplant.

Die Baumaßnahmen werden naturnah geplant, gestaltet und ausgeführt.

Durch Rückhalte-, Reinigungs- Maßnahmen und gedrosseltem Abfluss, erfolgt der Einlauf in die Murn normalerweise nicht bei Niedrigwasserführung, sondern eher bei Mittelwasserführung ( Verdünnungseffekt ) ;

der Einfluss auf die vorhandene Wasserqualität u. Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird dadurch minimiert ;  
die gesetzlichen Bestimmungen hierzu sind einzuhalten.

Dies wurde mit dem WWA- RO bereits grundsätzlich besprochen und ist noch endgültig festzulegen.

Das erforderliche Wasserrechtsverfahren wurde bereits beantragt ; die Gemeinde hat im Mai 2010 die Zustimmung gegeben !

### **Schutzgut Klima u. Luft :**

Eine geringe Beeinflussung des Kleinklimas, von Luftströmen u.ä., ist möglich, die Beeinträchtigung ist als gering einzustufen.

Kurzzeitige etwas stärkere Geruchsbelastungen, bei Befüllung u. Entleerung der Biogasanlage, beschränken sich im wesentlichen auf das Sondergebiet ; ansonsten funktioniert die Anlage bei ordnungsgemäßem Betrieb mit geringen Emissionen.

Zugleich wird durch die sinnvolle Verwertung des Grüngutes, Biomasse, NawaRo usw., in der Biogasanlage eine Energiegewinnung vollzogen ; statt ein ungenutztes Abströmen von Gasen ( bei Außen- Verrottung ) in die Atmosphäre.

Staubbelastungen können, je nach Witterung, Windstärke usw., auftreten ; auch deshalb kann an eine Siedlungsstruktur ( Wohnen, Arbeiten, ... ) nicht angebunden werden.

### **Schutz von Kultur- u. Sachgütern :**

Kulturelle Schutzgüter, z.B. Dorfkirche „Heiligkreuz- Auffindung“, werden nicht berührt.

Im geplanten Sondergebiet sind keine Natur- u. Bodendenkmäler, besonders schützenswerte Sachgüter, vorhanden.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich ,**

**einschl. naturschutzrechtl. Eingriffsregelung i. d. Bauleitplanung , mit Ausgleichsflächen- Lagepläne**

( Fl.Nr. 713: M= 1: 2000, beim vb Beb.plan dabei; zusätzl. Übersichtslageplan ! )  
( Fl.Nr. 607: M= 1: 2000, beim vb Beb.plan dabei; liegt im Geltungsbereich ! )

#### **Allgemeines :**

Vermeidung von zu starken Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld durch die Standortwahl ( Kauf- u. Tauschvorgänge bei den Grundstücksflächen mit den Nachbar- Grundeigentümern ! ).

Nähe zur bestehenden Kompostieranlage und somit Möglichkeit der Ausschöpfung von Synergie- Effekten zwischen beiden Anlagen.

Keine Beeinträchtigung von umliegenden Wohngebieten und von Personen u. Sachen in Gewerbegebieten, Ansiedlung hier wäre völlig ungeeignet ;

deshalb Befreiung vom Anbindegebot an Siedlungsstrukturen ( Reg. v. Obb. ) !

Verringerungsmaßnahme durch gezielten Umgang mit dem Niederschlags- u. Oberflächenwasser je nach Verschmutzungsgrad und Behandlungsbedürftigkeit durch getrennte Sammel-, Rückhalte- u. Reinigungssysteme.

Lage der Grundstückseinzäunung, soweit betrieblich möglich, größtenteils innerhalb der Eingrünungs- Randstreifen ;

damit deutlich bessere, dauerhafte Funktion der von außen zugänglichen Gehölzpflanzungen u.ä., als Nahrungsbiotop und Lebensraum für die verschiedensten Tierarten.

Siehe hierzu Erläuterungen bereits unter Punkt : Schutzgut Boden !

Ausgleichsmaßnahmen am Projekt- Grundstück und durch externe Ausgleichsfläche, in der Nähe ( ca. 600 m ), westlich von Aham ( „Ahamer Filze“ ), u. durch Waldfläche seitlich der Verbindungsstraße, im vb Beb.plan- Gebiet !

### **Eingriffsregelung u. Ausgleichsmaßnahmen :**

Wie bereits ausgeführt sind hier, für die Veränderungen beim Landschaftsbild und für das konkrete Bauprojekt, Naturschutzmaßnahmen erforderlich ;

hingewiesen sei, dass  
am Standort „eine umweltfreundliche Betriebserweiterung“ geplant ist,  
eine Gewerbebetriebs- Art entsteht,

welche natürliche Rest- und Rohstoffe ( Biomasse, Grüngut, NawaRo, u.ä. )  
der sinnvollen Wiederverwertung u. Weiterbehandlung zuführt,  
und somit zur ressourcenschonenden  
Energieerzeugung ( elektrischer Strom u. Wärme ) und Pflanzsubstrate- und  
Erdenproduktion ( für den Garten- u. Landschaftsbau ) beiträgt.

Die **erforderlichen Naturschutzmaßnahmen** werden aus dem Leitfaden  
**„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“**

( vom StM Landesentwicklung u. Umweltfragen , Jan. 2003 ;

das bayerische Verfahren honoriert eine landschafts- und umweltgerechte  
Planung ;

die Anwendung des Leitfadens erleichtert eine fachlich und rechtlich abgesicherte  
Vorgehensweise / Abwägung )

**heraus entwickelt und festgelegt.**

Dementsprechend können die Gemeinden zwischen verschiedenen Modellen und  
einer Kombination dieser Modelle,  
den im Einzelfall günstigsten Weg zum Ausgleich wählen.

**Ausgleich auf dem Baugrundstück,** Randbereiche und Geltungsbereich des vb  
Beb.planes :

hier : aus Gewässerschutz- und Betriebsgründen ist ein großer Flächenanteil zu  
asphaltieren  
( „zu Versiegeln“ ) ;

der Grünflächenanteil ( mindest 20 % des Baugrundstückes ) :

naturnah gestaltete Eingrünungsstreifen mit Bäumen u. Sträuchern bepflanzt,  
Magerwiesenflächen, Kiesflächen mit kleinen Steinhäufen,  
bewachsene Regenwasser- Rückhalteteiche, Bodenfilterflächen mit Schilfbewuchs  
usw., und zusätzliche Fassaden- Begrünungen,

wird naturschutzfachlich stark aufgewertet ;

d.h. Schaffung neuer Lebensräume für Tiere u. Pflanzen, Verbesserung der  
Artenvielfalt und der Naturraum- u. Landschaftsgliederung !

**a ) Ausgleich auf einer anderen Fläche ,  
Wiesengrundstück in der „Ahamer Filze“ :**

**auf Fl.Nr. 713** , Gemarkung Aham , **Gesamtfläche = 16759 m<sup>2</sup>** ( 1,67 ha )

bisher : intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche ,

im Südwest- u. West- Teil,

( am Gemeinde- Grenzgraben, kleine Fichten- Monokultur wird umgewandelt  
in artenreichen natürlichen Aufwuchs / Anflug ;

früherer Torfstich ca. 1000 m<sup>2</sup> ; mit Baum- u. Sträucherbestand ),

kleine Fläche in den letzten Jahren bereits der natürlichen Sukzession  
überlassen ( positiv für Natur- u. Gewässerschutz ! ) ,

**wird in Magerwiese umgewandelt !**

Dieses gut gewählte Ausgleichs- Flurstück und der umliegende nicht  
landwirtschaftlich genutzte Raum,

wird naturschutzfachlich stark aufgewertet, mit Verbesserungen :

**Ökosystem** ( biotische u. abiotische Bestandteile / Wechselwirkungen ),

**Biozönose** ( Lebensgemeinschaft aller in einem Gebiet / Biotop lebenden

Pflanzen, Tiere u. Mikroorganismen ), **Biodiversität** ( Artenvielfalt, usw. )

und **Ökodiversität** ( Landschaftsstruktur, usw. ) !

**b ) Ausgleich auf einer Fläche innerhalb** des vb Bebauungsplanes,  
**Waldfläche** seitlich der Verbindungsstraße :

**auf Fl.Nr. 607** , Gemarkung Aham , Gesamtfläche 4601 m<sup>2</sup> ,

abzüglich Fläche für Verbindungsstraße, Randstreifen u.ä. = 1701 m<sup>2</sup> ,

**ergibt Restfläche von 2900 m<sup>2</sup> ,**

**wird in Mischwald umgestaltet** ( Herausnahme von Fichten ), bzw. dem  
natürlichen Aufwuchs überlassen ( „als Naturwaldzelle“ ) !

**Als zusätzliche** Ausgleichsfläche 2900 m<sup>2</sup> :

Siehe hierzu den **Gemeinderatsbeschluss** vom 01.06.10, Punkt 3,

**uNB : Ziffer 4 !**

**Die erforderlichen Vermeidungs- u. Verringerungsmaßnahmen  
und die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Wesentlichen  
mit dem LRA RO , untere Naturschutzbehörde abgesprochen :**

Notiz über Besprechung am 07.09.2009 :

**Ausgleichsfaktoren 0,5 bzw. 0,8** ; Überprüfung der Ausgleichs-  
Grundstückseignung ;



zusätzliches uNB- Schreiben :

**Schaffung einer Magerwiese, Abmagerungsmaßnahmen u. Pflegearbeiten ;**

**1. TÖB- Stellungnahme v. 26.02.10 und 2. Stellungnahme v. 26.05.10**

- Ausgleichsflächen u. Maßnahmenkonzept, Verbreiterung Eingrünungstreifen, Umweltverträglichkeits- Vorprüfung / FFH- Vorprüfung und **Fachgutachten vom 15.04.10 ( bioConsult )**, u.ä. --

Vor dem Satzungsbeschluss wurde **eine Pflanzliste und ein Gestaltungskonzept v. 27.05.10 erstellt, und bei der uNB und der Gemeinde eingereicht !**

**Ableitung der Beeinträchtigungsintensitäten, Einordnung und Flächenbilanz :**

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild :

**FINr. 386** , Gemarkg. Aham , **Gesamtfläche = 40000 m<sup>2</sup> ( 4 ha ) :**

bisher : intensiv genutztes Grünland / Wiese ;  
damit **Kategorie I** , Gebiet geringer Bedeutung

**Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere ,**  
Versiegelungs- und Nutzungsgrad :

Typ B : festgesetzte GRZ unter 0,35  
bzw. im vb Bebauungsplan wird die Bebauung ( Hochbauten, z.B. Gebäude )  
mit max. 35 % festgesetzt  
( zur Zeit geplant, einschl. 3. Bauabschnitt : bei ca. 20 % ),

=> Kompensationsfaktor- Einordnung : **B I = 0,2 - 0,5 ;**

Typ A : hoher Versiegelungsgrad  
bzw. im vb Bebauungsplan wird die bebaute u. asphaltierte Fläche ( Versiegelg. )  
mit max. 80 % festgesetzt  
( zur Zeit geplant, einschl. Endzustand : bei ca. 79 % ),

=> Kompensationsfaktor- Einordnung : **A I = 0,3 - 0,6 ;**

in Abstimmung mit LRA RO , uNB :

**angesetzter Ausgleichsfaktor = 0,5 !**

**FINr. 607** , Gemarkg. Aham , Waldgrundstück , **Gesamtfläche = 4601 m<sup>2</sup> :**

hauptsächlich Fichtenwald, mit Jung- u. Mittelbestand, mit Laubbäumen

( bleiben hauptsächlich bestehen / durch entsprechende Trassenwahl ! ),  
mittlerer Qualität :  
Flächenverbrauch für Verbindungsstraße ( Asphalt- Fahrbahn u. seitliche  
Kiesstreifen )  
ca. 1000 m<sup>2</sup>  
( an der Westgrenze entlang ; östlicher Teil 3601 m<sup>2</sup> bleibt unberührt / ohne  
Eingriff ) ;  
( Kompensationsfaktoren : **B II** = 0,5 · 0,8 und **A II** = 0,8 · 1,0 ) ;

in Abstimmung mit LRA RO , für die geplante Straßenfläche :  
**angesetzter Ausgleichsfaktor = 0,8 !**

### **Kombinationsmodell :**

Ausgleich auf dem Baugrundstück und Ausgleich auf einer anderen Fläche :

FLÄCHENBILANZ :

**Fl.Nr. 386 : Gesamtfläche 1 = 40000 m<sup>2</sup>**

### **abzüglich :**

Wiesenflächen, in welche nicht eingegriffen wird ;  
sondern diese Intensiv- Nutzflächen werden umgewandelt  
und naturschutzfachlich aufgewertet / wesentlich verbessert :

ca.

1906	m <sup>2</sup>	Grünfl. 1	( Eingrünungsstreifen, Bepflanzung, usw. / Nordseite ; an Wiese )
955	m <sup>2</sup>	Grünfl. 2	( Eingrünungsstreifen, Bepflanzung, usw. / Ostseite ; an St 2092 )
502	m <sup>2</sup>	Grünfl. 3	( Eingrünungsrand / Südwest ; an Feldweg u. Wald )
190	m <sup>2</sup>	Grünfl. 4	( Grünbereich bei Bürogebäude / Südost )
512	m <sup>2</sup>	Grünfl. 5	( Magergrün-/ Kiesfläche bei 2 Behälter- Rundbauten / Nordwest ) ( zusätzlich : weitere ca. 200 m <sup>2</sup> Kiesschotter- Flächen daneben ! )
782	m <sup>2</sup>	RR 1	Regenwasser- Rückhalteraum, teils bepflanzt, bewachsen, bekiest, einzelne Großsteine, nur bei Regen größtenteils gefüllt, meistens trocken, aber mit Flachwasserzone u. kleinen Wassertümpeln ; für oberliegende Nachbar- Landwirtschaftsflächen, Wiesen, Maisäcker ; Bodenerosion / Sedimente- Absetzbeckenteich = Gewässerschutz Murn
181	m <sup>2</sup>	RBF 1	Retentionsbodenfilterbecken ( Westseite )
2013	m <sup>2</sup>	RBF 2	( Südwestseite )
1204	m <sup>2</sup>	RBF 3	( Ostseite )

ca.

8245 m<sup>2</sup>

**gerundet -  
8200 m<sup>2</sup>**

**- Abzug : „aufgewertete Wiesen- / Naturflächen“**

**31800 m<sup>2</sup> verbleibene Wiesenfläche , in welche bei dieser Sondergebietsausweisung negativ eingegriffen wird !**

x Ausgleichsfaktor 0,5  $\Rightarrow$  **15900 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für Fläche 1**

**Fl.Nr. 607** : Ges.fläche  $\Rightarrow$  4601 m<sup>2</sup> , beanspr. Straßenfl.  $\Rightarrow$  ca. 1.000 m<sup>2</sup>  
 $\Rightarrow$  **Fläche 2 1000 m<sup>2</sup>**

x Ausgleichsfaktor 0,8  $\Rightarrow$  **800 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für Fläche 2**

Zusammenstellung :

für Fläche 1  $\Rightarrow$  15900 m<sup>2</sup>  
für Fläche 2  $\Rightarrow$  800 m<sup>2</sup>

---

**Gesamt-  
Ausgleichsfläche  $\Rightarrow$  16700 m<sup>2</sup> ( 1,67 ha ) ( = 1. Teil )**

Das **Ausgleichs- Grundstück Fl.Nr. 713** hat eine Größe von **16759 m<sup>2</sup>**  
( 1,67 ha ) ,  
damit ist dieser Ausgleich rechnerisch nachgewiesen.

Zusätzliche Restfläche von **Fl.Nr. 607**,  
**mit 2900 m<sup>2</sup> , als weitere Ausgleichsfläche** ( = 2. Teil / Gde.ratsbeschluss ! )

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Normalerweise wird dieser Punkt vorrangig im vorgelagerten  
Flächennutzungsplan- Verfahren abgehandelt ( hier : Parallelverfahren ! )

Einen siedlungsstrukturell günstigeren Standort innerhalb der Heimatgemeinde  
Eiselfing gibt es nicht,  
ebenso nicht in den Nachbargemeinden  
( keine Anbindung an die besteh. Kompostieranlage mehr möglich ! ).

Auch an evtl. anderen Standorten sind keine geringeren Beeinträchtigungen  
von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu erwarten ;  
eher wären manche Punkte viel problematischer.

**Das ausgewählte Grundstück weist viele günstige, bereits genannte  
Vorteile auf, wobei die wichtigsten sind :**

Verbindung zur bestehenden Kompostieranlage ( ist notwendig ),  
Platzierung nicht völlig in der freien Landschaft, sondern zweiseitig Waldrand,  
gute Verkehrsanbindung / liegt an der Staatsstraße 2092,  
keine unmittelbare Nähe zu schützenden Wohnbebauungen u.ä.!

## **6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die zur Erstellung des Umweltberichtes bereits vorliegenden wichtigen Unterlagen wurden eingesehen.

Für aktuelle Aussagen über das betroffenen Gebiet und über die unmittelbare Umgebung wurden mehrere örtliche Begehungen durchgeführt ;  
zudem verfügen Vorhabensträger und Entwurfsverfasser über eine langjährige Orts- und Naturkenntnis, mit zusätzlicher praktischer Erfahrung.

Für spezielle Feststellungen, Bewertungen, gutachterliche Aussagen usw.,  
z.B. im Bereich der FFH- Vorprüfung, Gewässerschutz u.ä.,  
wurden Sonderfachleute eingeschaltet, die Bearbeitung hierzu läuft bereits und weiterhin.

Für das Bauprojekt wurde bereits eine Immissionschutzrechtl. Genehmigung beantragt ; die Gemeinde hat im Mai 2010 die Zustimmung gegeben !

Weitere besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung sind nicht erkennbar.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung**

Für die Randeingrünung, Bepflanzung, Magerflächen, Wasserflächen, usw.  
der Sondergebietsfläche

wurde eine Pflanzliste und ein Gestaltungskonzept v. 27.05.10 erstellt und  
und beim LRA uNB und der Gemeinde Eiselfing bereits eingereicht ;

falls notwendig werden noch weitere Erläuterungen u. Angaben zu verschiedenen  
Punkten gemacht.

Herr Michael Maier hat eine Beschreibung ( Juni 2010 )  
„Bauablauf mit Berücksichtigung der ökologischen Gesichtspunkte / Bauphasen“  
beim LRA uNB und der Gemeinde eingereicht !

Zur Kontrolle der Reinigungsleistung sind regelmäßige Probenahmen und Analysen durchzuführen. Probenhäufigkeit und Analyseverfahren sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Wirksamkeit bzw. die Entwicklung der Retentions- und Ausgleichsmaßnahmen ist in den nächsten fünf Jahren zu beobachten ( Monitoring ), der unteren Naturschutzbehörde ist jährlich ein Bericht darüber vorzulegen.

Die Durchführung des Monitoring ist dem Vorhabensträger durch den Durchführungsvertrag auferlegt worden !

Genehmigungsbescheide, behördliche Auflagen u.ä. und einschlägige Vorschriften werden bei der Planung und Projektdurchführung beachtet.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Realisierung des Projektes ( Biogasanlage mit Behälterbauten, Rohstoff- u. Erdenproduktions- Hallen, Lagerflächen u. Bürogebäude ) hat Auswirkungen auf die Landschaft, Natur und Umwelt.

Die geplante Betriebserweiterung

sieht eine Flächenversiegelung von max. 80 % vor,

überbaute Fläche max. 35 % und Asphaltfläche jeweils Rest, bis gesamt 80 %.

Dieser Haupteingriff ist betrieblich und funktional, sowie bodenschutz- u. wasserschutztechnisch bedingt und notwendig.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang noch die fachgerechte Oberflächenwasserentsorgung und die Einleitung in den Vorfluter Murn.

Für das Bauprojekt wurde ein Wasserrechtsverfahren und eine

Immissionsschutz-rechtliche Genehmigung, einschl. Baugenehmigung,

beantragt ; die Gemeinde Eiselfing hat bereits im Mai 2010 zugestimmt !

### **Gewässerschutz-, Naturschutz- und Umweltschutz sind hier besonders zu beachten.**

Angrenzende Gebiete werden durch das geplante Sondergebiet in ihrer ökologischen Wertigkeit nicht negativ beeinträchtigt, bzw. unerheblich. Deshalb wurde eine FFH- Verträglichkeits- Vorprüfung u. weitere Abklärungen ( mit Einschaltung von Biologen, Ökologen, ... ) hierzu erforderlich.

**Zitate aus Gutachten v. 15.04.10 , Seite 19 :**

„Von allen Beteiligten wird erwartet, dass die umweltrelevanten Auswirkungen der Anlage bei bestehender Planung nicht den Schutzzielen der FFH- Richtlinie bzw. den Schutzvorgaben der Natura 2000 widersprechen.

Zudem werden keine Beeinträchtigungen der Bachmuschelvorkommen in der Murn erwartet bzw. sogar eine Verbesserung der Situation erwartet.

Aufgrund der vorstehenden Sachverhalte konnte im laufenden B- Plan- Verfahren seitens der uNB bereits der Hinweis auf die Umweltverträglichkeit gegeben werden ;

dies wurde auch mit Schreiben der uNB vom 08.03.2010 bestätigt.“  
Der Gemeinderat hat diesen Punkt bereits am 09.03.10 einstimmig abgewogen !

Die erforderlichen Ausgleichsflächen : Filzen- Grundstück ( Fl.Nr. 713 ) und Wald- Restfläche ( Fl.Nr. 607 ) wurden mit dem LRA uNB besprochen und der Gemeinde Eiselfing vereinbart.

Die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich wurde im Bauleitplanverfahren bei der Abwägung berücksichtigt !

Bei fachgerechter Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen  
**sind nachhaltige oder erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter**

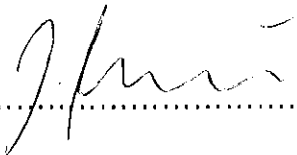
Menschen, Tiere u. Pflanzen, Landschaft,  
Boden, Wasser, Klima u. Luft und Kultur- u. Sachgüter,

nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht zu erwarten ;**

in einigen Schutzgüterbereichen und bei der Ausgleichsflächen  
**erfolgt eine naturschutzfachliche Aufwertung.**

Seite 1 bis 19

Endfassung  
aufgestellt : **06.07.2010 SM.**

.....  
  
Sepp Maier

## **Zusammenfassende Erklärung :**

### **1 ) Planungsanlass und Kurz- Angaben zum Projekt :**

**Herr Michael Maier**, Inhaber der Firma Maier Energie,  
plant südlich von Aham ( an der Staatsstraße 2092 ),  
Gemeinde Eiselfing, Landkreis Rosenheim,  
nördlich der Landkreis- Kompostieranlage,

auf Fl.Nr. 607 ( Wald ; Teil für innerbetriebliche Verbindungsstraße )  
und Fl.Nr. 386 ( landwirtschaftl. Wiese, ca. 4 ha ;  
für Gewerbebetrieb / SO- Nutzungsart ),

**eine eigene Betriebserweiterung mit dem Projekt :**

**„ Bio.Energiepark.Aham “ .**

**als Sondergebiets ( SO )- Ausweisung.**

Der Gemeinderat von Eiselfing hat hierzu am 22.12.2009, den  
Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Der Vorhaben- u. Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag  
zwischen dem Verhabensträger Michael Maier und der Gemeinde Eiselfing,  
liegen bei der Gemeinde vor.

Am 01.06.2010 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung  
beschlossen.

Die Ausweisung als Sondergebiet ist im Flächennutzungsplan mit der 4.  
Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bereits erfolgt. Die 4.  
Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Landratsamt Rosenheim  
genehmigt und von der Gemeinde Eiselfing am 24.06.2010 bekannt gemacht.

**Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** ist die Bereitstellung

von überplanten Grundstücksflächen für das Projekt **„Bio.Energiepark.Aham“**,

mit Biogasanlage, Rohstofflager- Halle, Erdenwerk- Produktionshalle,  
Lagerflächen, Bürogebäude, usw. ( Maß und Art der baulichen Nutzung,  
siehe bei den Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes !).

### **2 ) Berücksichtigung der Umweltbelange :**

#### **a ) Allgemeines**

Durch die Planaufstellung wird es möglich, die derzeit intensiv landwirtschaftlich  
genutzte Fläche für eine Gewerbe- Betriebserweiterung (SO- Gebiet) zu nutzen.

Somit wird Grünland, bislang eine unversiegelte Fläche, großteils versiegelt. Dies ist betriebsbedingt und aus Gewässerschutzgründen notwendig.

Um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren und zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft werden folgende wichtige Maßnahmen ergriffen ( nur Wesentliches u. stichwortartig ):

- umfangreiche Eingrünungsstreifen mit Bepflanzung,
  - einhergehend mit naturschutzfachlicher Aufwertung des Gebietes ;
- mit den entsprechenden Verbesserungen für die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren, Naturraum- Gliederung u.ä. ;
- Sammlung u. Reinigung des Oberflächenwassers mit Retentionsbodenfilter- Becken,
  - Rückhaltung von Wassermengen und Schmutzfrachten vom Betriebsgrundstück und von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vor Ableitung zur Murn ;
  - naturnahe Gestaltung der Wasser- u. Grünflächen ;
  - Umwandlung einer in naher Entfernung ( ca. 1,2 km ) in der „Ahamer Filze“ gelegenen, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche als Ausgleichsmaßnahme in eine artenreiche Magerwiese.
  - Restfläche des Waldgrundstückes seitlich der Verbindungsstraße als weitere Ausgleichsfläche

Angrenzende Gebiete werden durch das geplante Sondergebiet in ihrer ökologischen Wertigkeit nicht oder nur unwesentlich negativ beeinträchtigt.

Herausragende Bedeutung kommt der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Bachmuschelvorkommen in der Murn zu. Eine FFH- Verträglichkeits- Vorprüfung und weitere Abklärungen wurden beauftragt (Naturschutz u. Gewässerschutz: Sachverständigeninstitut „bioConsult“ u. Fach- Ing.büro).

**Bei fachgerechter Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen sind nachhaltige oder erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere u. Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima u. Luft und Kultur- u. Sachgüter, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten,**

in einigen Schutzgüterbereichen und bei der Ausgleichsfläche **erfolgt eine naturschutzfachliche Aufwertung.**

## **b ) Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange**

erfolgte auf der Ebene der Vorabstimmung mit den Behörden (wichtigste Stellen genannt: Höhere Landesplanung, Regierung v. Oberbayern, Landratsamt Rosenheim mit Abteilung Bauleitplanung, Immissionsschutz u. Naturschutz, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Staatl. Bauamt Rosenheim, Abteilung Straßenbau),

der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der 1. u. 2. Auslegung mit Bürger- und Behördenbeteiligung.



Bei der 2. Auslegung waren folgende Bebauungsplan- Unterlagen beigelegt:  
**vorhabenbezogener Bebauungsplan mit eingearbeitetem  
Grünordnungsplan und Begründung mit Umweltbericht,**  
verfasst von Baumeister u. Dipl.-Bauingenieur Sepp Maier,

und

**die Gutachterliche Stellungnahme v. 15.04.10,  
zu den Belangen des Naturschutzes und Gewässerschutzes,**  
verfasst vom Sachverständigeninstitut „bioConsult“, Dipl. Biol. P. Niesslbeck.

(Zitat hieraus, Seite 19: „Von allen Beteiligten wird erwartet, dass die umweltrelevanten Auswirkungen der Anlage bei bestehender Planung nicht den Schutzziele der FFH- Richtlinie bzw. den Schutzvorgaben der Natura 2000 widersprechen.

... konnte im laufenden B- Plan- Verfahren seitens der unteren Naturschutzbehörde bereits der Hinweis auf die Umweltverträglichkeit gegeben werden“.)

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange erfolgte durch Besprechungen, und im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens und zum Teil als Ergebnis der einzelnen Beteiligungen.

**Die beschlussmäßigen Abwägungen** der vorgetragenen Einzelinteressen und dem öffentlichen Interesse wurden vorgenommen; sie sind in den Gemeinderatssitzungs- Niederschriften / im Beschlussbuch festgehalten.

Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem **Umweltbericht** und der **Begründung zum Bebauungsplan** zu entnehmen.

### **3 ) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung :**

#### **a ) Beteiligung der Öffentlichkeit u. TÖB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in Form einer Erörterung in der Gemeindeverwaltung am 27.07.2009 statt. Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit fand anlässlich einer Versammlung am 07.10.2010 statt.

Öffentliche Auslegungen fanden in der Zeit vom 18.01.2010 mit 17.02. und in der Zeit vom 30.04.2010 mit 31.05.2010 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegungen um Stellungnahmen gebeten.

## **b ) Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens**

Neben den oben erwähnten umweltbezogenen Gesichtspunkten war im Rahmen des Beteiligungsverfahrens die Frage der Vereinbarkeit mit höherem Planungsrecht von Bedeutung, insbesondere vom landesplanerischen Ziel des Anbindegebotes. Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 22.04.2010 bestätigt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Weitere Gesichtspunkte betrafen im Wesentlichen Frage der Erschließung und wurden bei der Planung berücksichtigt.

## **c ) Einzelne wichtige Punkte / Angaben zum Projekt**

Der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Eiselfing wurden Pflanzliste und ein Gestaltungskonzept v. 27.05.10 ( zum Grünordnungsplan ) vorgelegt.

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht mit den für das Wasserrechtsverfahren erforderlichen Unterlagen eingereicht.

Der Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung (einschl. Bauantrag für Gesamt- Anlage) mit den erforderlichen Unterlagen wurden bereits bei Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet technischer Immissionsschutz, eingereicht.

## **4 ) Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Auch an eventuell anderen Standorten sind keine geringeren Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu erwarten; eher wären manche Punkte viel problematischer.

Einen siedlungsstrukturell günstigeren Standort innerhalb der Heimat-gemeinde Eiselfing gibt es nicht; zugleich soll bzw. muss sich die Betriebserweiterung neben der Landkreis- Kompostieranlage befinden.

**Das ausgewählte Grundstück weist viele günstige Vorteile auf,** welche in der Begründung und im Umweltbericht beschrieben sind.

## **5 ) Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ( Monitoring ) :**

Die Wirksamkeit bzw. die Entwicklung der Retentions- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den nächsten fünf Jahren zu beobachten (Monitoring), der unteren Naturschutzbehörde ist jährlich ein Bericht darüber vorzulegen.

Zur Kontrolle der Reinigungsleistung sind regelmäßige Probenahmen und Analysen durchzuführen, Probenhäufigkeit und Analyseverfahren sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Durchführung des Monitoring ist dem Vorhabensträger durch den Durchführungsvertrag auferlegt worden.