

Satzung derGemeinde Eisel fing zur 2. Änderung und Erweiterung des vorhaben-bezogenenBebauungsplanes "Sondergebiet Bio Energiepark Aham"

Die Gemeinde Eisel fing erlässt gem. §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung folgende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ als Satzung.

A Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ der Gemeinde Eisel fing, in der rechtsverbindlichen Fassung vom 02.08.2010 wurde bereits 1 mal geändert (Fass. v. 02.08.2016).

- Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ umfasst gemäß Planzeichnung das Grundstück Fl.-Nr. 385 der Gemarkung Aham. Der bisherige Planteil wird durch den vorstehenden Planteil im Geltungsbereich der Änderung ersetzt.
- Mit Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ außer Kraft.
- Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ gelten unverändert.

B Festsetzungen

- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
- Die Ziffer 1 des Ausgangsbauungsplanes wird für den Erweiterungsbereich (Planbereich PB II) wie folgt festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung

- Halle und überdachte Fläche für die Produktion von Energie (Dampf, Wärme und Strom)
- Halle und überdachte Fläche für Holzfasersproduktion
- Halle und überdachte Fläche für Bioabfallvergärung und Nachkompostierung
- Halle, überdachte Fläche und Freifläche für Rindermilch- und Rinderhumusproduktion
- Halle und überdachte Fläche für Biomethanherstellung und Erzeugung von CNG (Biogas)
- Halle für Vakuumverampfung für flüssigen Gärrest und Prozesswasser sowie Erzeugung von ASL (Flüssigdünger – Ammoniumsulfat-Lösung)
- Gasspeicher
- Halle, überdachte Fläche und Freifläche für Grüngutkompostierung und Aufbereitung von Landschaftspflegematerial
- Halle und überdachte Lagerfläche für Produktionsmittel (z.B. Dünger, Leerpalletten)
- Lagerfläche für Paletten (Fertigware) und Rohstofflager
- Losschüssleranlage (Fertigware) und Rohstofflager
- Photovoltaikanlage auf den Dächern
- Unter- und oberirdische Behälter zum Sammeln von Prozesswasser
- Außen Lichtanlage (für notwendige Beleuchtung Arbeitsplatz)
- Regenwasserklärbehälter und Retentionsbodenfilter

- Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,8)
- WH 10 Die Wände der Gebäude beträgt max.10,0 m vom festgelegten Höhenbezugs-punkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder OK Attika.
- Baugrenze
- Dachformen und Dachneigungen
- Zulässig sind Flachdächer (Dachneigung bis 5°), Pultdächer (Dachneigung bis 10°) sowie Sattel-dächer (Dachneigung bis 25°).
- Dachdeckungen und -abdichtungen
- Für die Dächer sind Blech-, Folien- oder Bitumenindeckungen sowie Dachpfannen aus Beton und Dachziegel zulässig. Alternativ ist die Einbringung der Dächer zugelassen.
- Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer-, Zink- oder Bleibeleichen sowie reflektierende Mate-rialien sind nicht zulässig. Metaldächer dürfen nicht reflektierend ausgeführt werden.
- Technische Anlagen auf den Dächern sind blickdicht einzuhäusen und dürfen die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 3,0m überschreiten.
- Fassadengestaltung
- Außenwände mit reflektierenden Oberflächen sowie in Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig.

4 Grünordnung

- Planzeichen Retentionsbodenfilter (AF1):
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhal-tung von Natur und Landschaft. Auf den Flächen sind Schifflandrohnrichte anzuzei-gen, siehe Artenliste 4.3
- Fläche für Rückhalt und Versickerung
- Planzeichen mesophile Hecke (AF2):
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhal-tung von Natur und Landschaft. Auf den Flächen ist eine mesophile Baumhecke anzuzeigen, siehe Artenliste 4.4
- Retentionsbodenfilter
- Die Regenrückhalteeinrichtungen sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu begrünen. Die Böschung ist mit geschwungener Linienführung herzustellen. Die Beckensohle muss Nass-, Feucht- und Trockenbereiche enthalten. Nur im Bereich von Pflanzungen ist eine Abdeckung mit Oberboden zulässig.
- Die folgende Artenauswahl ist für AF1 verbindlich:
- Artenliste
- R111 Schifflandrohnrichte 10WP:
- Phragmites australis (Schilfröhre)
- Typha latifolia (Breitblättriger Rohrkolben)
- Typha angustifolia (Schmalblättriger Rohrkolben)
- Carex acutiformis (Schwarfkantige Segge)
- Carex riparia (Ufer-Segge)
- Glyceria maxima (Großes Süßgras)
- Artenliste
- Artemisia vulgaris – Felsenbirne
- Berberis vulgaris – Berberitze
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Hartriegel
- Corylus avellana – Haselnuss
- Eucalyptus europaeus – Pfaffenhütchen
- Fraxinus alnus – Faulbaum
- Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehe/Schwarzdorn
- Rosa canina – Feld-Rose
- Rosa carolina – Hunds-Rose
- Rosa glauca – Hecht-Rose
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa – Trauben-Holunder
- Salix aurita – Ohr-Weide
- Salix cinerea – Graue Weide
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

- Iris pseudacorus (Gelbe Schwertlilie)
- Juncus effusus (Flatter-Bins)
- Iris pseudacorus (Gelbe Schwertlilie)
- Juncus effusus (Flatter-Bins)
- Lythrum salicaria (Blut-Weiderich)
- Epilobium hirsutum (Zottiges Weidenröschen)
- Mesophile Hecke
- Die folgende Artenauswahl ist für AF2 mit folgender Mindestpflanzqualität verbindlich:
- Bäume als Hochstamm, Sol., mind. 3xv, mDB, StU mind. 14-16 cm, Sträucher vStr., mind. 4-5 Triebe, 60 - 100 cm. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden. Es sind mind. 15 Arten in einem Sträucheranteil von 70% zu verpflanzen.
- Artenliste
- Bäume 1. Ordnung (> 15 m)
- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Quercus petraea – Trauben-Eiche
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Tilia cordata – Winter-Linde
- Tilia platyphyllos – Sommer-Linde
- Ulmus carpifolia – Feld-Ulm
- Ulmus glabra – Berg-Ulm
- Bäume 2. Ordnung (> 10 m)
- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Alnus glutinosa – Schwarz-Ele
- Alnus incana – Grau-Ele
- Betula pendula – Hängebirke
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Populus tremula – Zitter-Pappel
- Prunus avium – Vogel-Kirsche
- Pyrus iostris – Holzbirne
- Salix alba – Silber-Weide
- Sorbus aria – Mehlbeere
- Bäume 3. Ordnung (> 6 m)
- Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weidorn
- Malus sylvestris – Holzapfel
- Prunus padus – Trauben-Kirsche
- Alnus incana – Grau-Ele
- Salix caprea – Sal-Weide
- Salix viminalis – Korb-Weide
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- Taxus baccata – Gemeine Eibe
- Strauchpflanzung
- Artemisia vulgaris – Felsenbirne
- Berberis vulgaris – Berberitze
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Hartriegel
- Corylus avellana – Haselnuss
- Eucalyptus europaeus – Pfaffenhütchen
- Fraxinus alnus – Faulbaum
- Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehe/Schwarzdorn
- Rosa canina – Feld-Rose
- Rosa carolina – Hunds-Rose
- Rosa glauca – Hecht-Rose
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa – Trauben-Holunder
- Salix aurita – Ohr-Weide
- Salix cinerea – Graue Weide
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

- Fristsetzung Pflanzungen
- Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzten.
- Ausgleichsflächen
- Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt sowohl innerhalb des Geltungsbereichs, siehe Festset-zungen 4.1 und 4.2, als auch auf der Flurnummer 123, Gemarkung Aham, Gemeinde Eisel fing. Die Ausgleichsflächen sind durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.
- Abstandsflächen
- Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m.
- Leitungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Leitungen im Bereich Biogas (Gas-leitungen, Gärrestleitungen) sind auch oberirdisch zulässig.
- Einfriedigungen
- Einfriedigungen sind nur als Metallgitterzäune und Diagonalflecht-Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Diese sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Sockel sind nicht zulässig. Fundamente von Zäunsaulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.
- Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind an den Gebäudewänden max. 2,5 m groß und bis zu einer Höhe von max. 5m zulässig. Diese sind nachts auszuschalten.
- Freistehende Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich von Ausfahrten sind bis zu max. 2,5 m Größe zulässig und dürfen eine Höhe von 5,0 m über OK Höhenreferenzpunkt nicht überschreiten.
- Unzulässig sind:
- Fremdentwertung und Werbung an Einfriedungen
- Werbeanlagen, die Traufe, Ortsgang, Attika oder First überragen
- Werbeanlagen in grellen Farben und dergleichen

9 Immissionsschutz

Zulässige Geräuschemissionskontingente

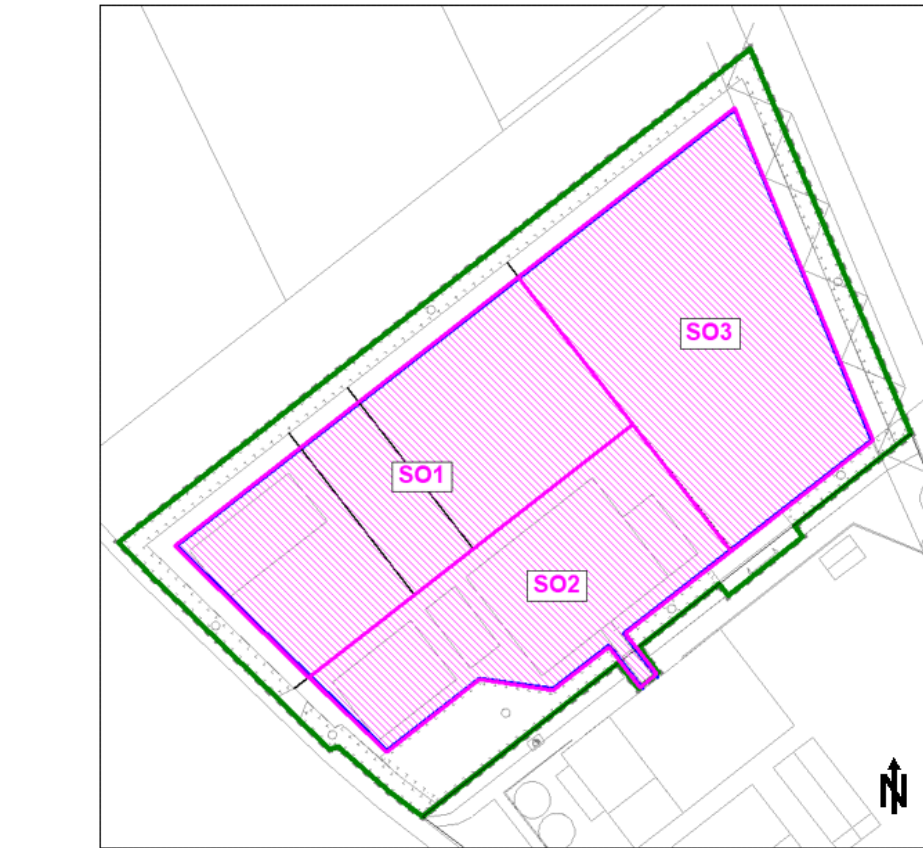
Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrzeugverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontin-gente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Parzelle	Emissionsbezugs-fläche [m²]	Emissionskontingent L _{eq} [dB(A)/m²]	
		Tag	Nacht
SO 1	12.810	72	57
SO 2	9.370	71	56
SO 3	12.825	72	57

Sec.....überbaubare Grundstücksfläche [m²]

An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

Abbildung 1 Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen



10 Artenschutz

- Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Schächte sind entsprechend zu sichern oder mit geeigneten Ausstiegshilfen auszustatten. Barrierewirkungen für Tiere sind zu vermeiden.
- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (abgeschirmter Leuchtertyp (Full-Cut-Off-Leuchte) mit einem Abstrahlwinkel <70° und Blaulichtfilter. Es ist auf die Reduzierung der Lichtpunkthöhe, gezielte Lichtlenkung durch geeignete Installation und Reflektoren, geschlossenes Gehäuse und geringe Oberflächentemperatur; sowie der Reduktion des kurzwelligen Anteils (UV und Blau) zu achten. Reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K sind zu vermeiden). Eine Beleuchtung angrenzender Flächen sowie eine Beleuchtung des Areals ausserhalb der Arbeitszeit ist zu vermeiden.

C Hinweise durch Planzeichen

- Geltungsbereich der Erfassung des Bebauungsplanes
- 385 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 385)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Gebäudebestand
- Anbaufreie Zone von 20,0 m gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafö)
- Maßangabe in Metern (z.B. 15,00 m)
- Einfahrtsbereich
- geplante Gebäude
- Höhenbezugspunkt (hier: 465,98 m üNN)
- Fläche versiegelt
- Sichtdreieck

D Hinweise durch Text

- Bodenfunde
- Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 6 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- Boden Denkmäler
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 6 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Schutz des Oberbodens
- Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodennetzen sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19839 sind zu beachten.
- Geologie, Geotechnik und Baugrund
- Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.
- Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwasserhaltung stattfindet muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- Niederschlagswasserbeseitigung:
- Ein Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vor Bauausführung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.
- Auf ausreichende breittflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 102 zu achten.
- Starkregenereignisse
- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude soll mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Licht-schächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- An der südlichen und westlichen Grenze, sowie im östlichen Teil des Plangebietes ist bei Starknieder-schlägen mit erhöhtem bzw. starkem Abfluss zu rechnen. Link Hinfahrtsweg Starkregen: https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas
- Auf die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird hingewiesen. (Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) (https://www.stmwi.bayern.de/themen/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm))
- Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)
- Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Ableitung von unverschlusstem Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

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

5.2 Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Die Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten und einzuhalten.

6 Artenschutz

Rodungen oder Rückschritte dürfen nicht in der Vogelbrutzeit zwischen 01. März und 30. September durchgeführt werden.

7 Baumpflanzungen

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. (Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

8 Immissionschutz

Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und der schalltechnische Kurzbericht der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH von Januar 2025 (Projekt-Nr.: 3016-2025 / KB 01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Eisel fing eingesehen werden.

Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die gemäß den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbe-/Sondergebieten zu erfolgen.

Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahr-zeugerläusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entste-hen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage ge-hörenden Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) un-terschreitet (Relativanzerganz der DIN 45691).

Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

9 Erschließung:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Schifflflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Schuttschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit den Grundstück nicht fest verbunden Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzei-gefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bau- und Einzelbaupflanzungen im Bereich der Schifflflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zu St 2092 sind nicht zulässig.

D VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Eisel fing hat in der Sitzung vom 03.12.2024 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Billigung des Vorentscheides in der Fassung vom 04.02.2025 erfolgte durch den Gemeinderat am 04.02.2025, dies wurde am 19.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ in der Fassung vom 04.02.2025 hat in der Zeit vom 27.02.2025 bis 27.03.2025 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ in der Fassung vom 04.02.2025 hat in der Zeit vom 27.02.2025 bis 27.03.2025 stattgefunden.
 - Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.05.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis 02.07.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.
 - Zum Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis 02.07.2025 beteiligt.
 - Erneute Auslegung: Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.05.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2025 bis 03.09.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichungsfrist wurde auf drei Wochen verkürzt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.
 - Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger ö.B.: Zum Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis 02.07.2025 beteiligt.
 - Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung: Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.05.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2025 bis 08.10.2025 erneut im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichungsfrist wurde auf drei Wochen verkürzt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.
 - Satzungsbeschluss:
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Eisel fing hat mit Beschluss vom 13.10.2025 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bio Energiepark Aham“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 05.05.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Eisel fing, den 2. März 2026
- Erster Bürgermeister Georg Reinthaler
- Erster Bürgermeister Georg Reinthaler
- Erster Bürgermeister Georg Reinthaler
- Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

GEMEINDE EISELFING



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET BIO ENERGIEPARK AHAM" 2.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG mit integriertem Grünordnungsplan

LAGEPLAN M 1:1000

PLANVERFASSER

jsSTEPHAN JOCHER.
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

GRÜNORDNUNG

Landesarchitektur
Niederbayern

Stephan Jocher
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Harald Niederhöhrer
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 - 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 - 4 07 24
E-mail: s.jocher@jocher.com
www.jocher.com

Tel.: +49 (0)8071 - 7 26 68 60
Fax: +49 (0)8071 - 7 26 68 61
E-mail: mail@h-niederhoehrer.de
www.h-niederhoehrer.de

Plandatum Vorentwurf 04.02.2025
Plandatum Entwurf 06.05.2025, ergänzt 05.08.2025,
Endfertigung 09.09.2025