LAGEPLAN M 1 : 1.000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan.

HINWEIS
In den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 119 "Bioenergie zur Reitbahn" wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten textlichen Festsetzungen und Hinweise farbig markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN LAGEPLAN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 "Bioenergie Zur Reitbahn"

2. Art der baulichen Nutzung

SO Biogas-anlage — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Sondergebiet "Biogasanlage, Energieerzeugung und -verwertung"

3. Maß der baulichen Nutzung

WH 7,90 — Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 7,90 m

HP 627.80 — Höchster Punkt der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen als Obergrenze in Meter über NormalHöhenNull [m ü. NHN], z. B. 627,80 m. ü. NHN

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung. Die Abgrenzung bezieht sich auf die zulässige Wandhöhe bzw. der zulässigen Höchstpunkt sowie auf die zulässige Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Ausschließlich Errichtung von unterirdischen und von ebenerdigen baulichen Anlagen zulässig

L — Freilager- / Substratlagerfläche

5. Öffentliche und private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, Feldweg

Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Erschließung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Auf den mit nebenstehendem Planzeichen versehenen Flächen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie zum Beispiel Flächen für Stellplätze, Anlieferung, Verladung, Abfüllung allgemein zulässig, ebenso unterirdische Bauteile (einschl. 1 Domschacht).

6. Festsetzungen zur Grünordnung

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung Süd

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung Nord / Ost

Feldgehölz Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

Naturnahe Hecke, zu erhalten, Lage angenähert

Standort- und klimagerechte, bevorzugt heimische Sträucher, zu pflanzen

B HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenze	
1827	Flurnummer, z.B. 1827
	Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, außerhalb des Planungsgebiets
	Anbaufreie Zone Kreisstraße
	Erschließung / Fahrbahnrand Bestand
Gas-speicher	Bezeichnung der geplanten Teilnutzung, z. B. Gasspeicher
	Umgrenzung Biotopflächen nachrichtliche Übernahme entspr. Biotopkartierung Bayern: Flachland © 2023 LfU
- 200 -	Freizuhaltendes Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge, z.B. 200 m
610,00	Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN] z.B. 610,00 m ü. NHN
	Bestehende Gebäude mit Darstellung der Dachlandschaft
	Geplante Gebäude / Anlagen mit Darstellung der Dachlandschaft nachrichtliche Übernahme Objektplanung mit Stand vom November 2023
	Baumbestand außerhalb Geltungsbereich
	Geplante ober- / unterirdische Anlagenteile nachrichtliche Übernahme Objektplanung mit Stand vom November 2023
	Bestehende ober- / unterirdische Anlagenteile nachrichtliche Übernahme Objektplanung mit Stand vom November 2023
	Erschließung / Zufahrten geplant
	Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, Standortvorschlag
8,00	Maßzahl, in Meter, z.B. 8,00 m

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO.

Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung "Biogasanlage, Energieerzeugung und -verwertung".

Zulässig sind Biogasanlagen, Anlagen und Flächen für die Aufbereitung und Lagerung von Silage sowie sonstige Materialien für die Erzeugung von Bioenergie sowie die diesen Nutzungen dienenden Bürogebäude mit Sozialräumen, Werkstätten, Nebenanlagen und andere hierzu erforderlichen Nutzungen.

Ebenfalls sind Anlagen zur Aufbereitung von Biogas im Sinne einer Verwertung und Weiterleitung von Wärme und zur Herstellung von Düngemitteln oder sonstigen weiteren Nebenprodukten, wie z. B. Pflanzenfasern, zulässig.

Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind unzulässig.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.0 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Zulässige Grundfläche GRZ
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit max. 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhenlage der Gebäude
Die OK.FFB.EG wird mit 611,00 m ü.NHN festgelegt.
Von diesem Maß darf nach oben und unten um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

2.3 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Höhe der baulichen Anlage (höchster Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage als Höchstmaß) wird planteilbezogen in Meter über Normal-Höhennull [m ü. NHN] festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe [m] gemäß § 18 BauNVO wird für die Hallen, Mehrzweck-, sowie Bürogebäude / Werkstatt planteilbezogen festgesetzt.
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
Bei Pultdächern gilt dieses Maß auf der höheren Seite.
Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen zulässig, ausgenommen der entsprechend Planzeichen gekennzeichneten Flächen für ausschließlich unterirdische und ebenerdige bauliche Anlagen.

Notwendige technische Bauteile wie z.B. Rührwerke sind bis zu 2,0 m über dem Biogasfermenter zulässig.

Innerhalb der Anbauverbotszone ist ein Gastank unter Flur mit herausragendem Domschacht zulässig. Eine Anböschung des Domschachts ist durchzuführen.

3.2 Freilager- / Substratlagerflächen
Freilager- / Substratlagerflächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der, entsprechend Planzeichen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Lagerflächen auf maximal 10 % der Fläche begrenzt. Darüber hinausgehender Bedarf an Lagerflächen ist in innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.

4.0 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze

4.1 Flächen für Nebenanlagen
Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ist auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

4.2 Anlagen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze
Für Büro- und Verwaltungsgebäude ist 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche und für den Industriebetrieb 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte auf dem Betriebsgelände nachzuweisen.

Nicht überdachte Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Stellplätze dürfen zum Straßenraum hin nicht eingefriedet werden.

Die Befestigung nicht überdachter Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassgebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge o.ä.)

Zusammenhängende Stellplätze sind spätestens nach jedem 5. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern. Die Baumpflanzung erfolgt zwischen den Stellplätzen, die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,0 x 5,0 m aufweisen bei einer Tiefe von mind. 0,80 m. Die Mindestqualität der Bäume ist mit einem Stammumfang StU von 18-20 cm festgesetzt.

5.0 Gestalterische Festsetzungen

5.1 Dachform / Gebäude
Als Dachform sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First, Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

Für Hauptgebäude mit Satteldächern ist eine Dachneigung von 18 - 24 Grad, für Pultdächer ist eine Dachneigung von 5 - 15 Grad zulässig.

Flachdächer von Gebäuden sind vollständig extensiv oder intensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 0,15 m betragen.

5.2 Ausführung der Gasdome
Die Ausführung der Gasdome ist ausschließlich halbkugelförmig zulässig.

5.3 Farbgebung
Die Farbgebung der Gasdome ist mit Folien in gedeckten, nicht glänzenden dunkelgrünen oder anthrazitfarbenen Farbtönen auszuführen.

5.4 Einfriedungen
Einfriedungen dürfen nicht als Mauer oder Gabione ausgeführt werden. Zwischen Boden und Zaun ist ein Freiraum von mindestens 15 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

5.5 Geländemodellierungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.

6.0 Festsetzungen zur Grünordnung

6.1 Baumbestand
Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß geltendem Stand der Technik zu veranlassen.

Bestehende Laub- und Obstbäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

6.2 Pflanzmaßnahmen
Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung des Baugrundstücks ist bis spätestens 1 Jahr nach Betriebsaufnahme der Erweiterung der Anlage herzustellen.

6.3 Begrünung von unterirdischen baulichen Anlagen
Die unterirdischen baulichen Anlagen sind extensiv mit einem Flächenanteil von mindestens 20 % zu begrünen. Das entspricht einer Begrünungsfläche von ca. 1.910 m². Notwendige Flächen für Erschließung / Zuwegung sowie technische Anbauelemente und Öffnungen sind hiervon ausgenommen.
Zur ausreichenden Begrünung sind die entsprechenden Flächen mit geeigneten Substraten mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 20 cm zu überdecken.

6.4 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung Nord / Ost

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung Nord / Ost mit einer Gesamtgröße von circa 1.430 m² ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der Gesamtfläche herzustellen, das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 715 m².

Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Pflanzdichte mind. 1 Gehölz je Quadratmeter Pflanzfläche, Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen.

Die Heckenelemente müssen mindestens 1 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher enthalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist je 15,0 m mind. 1 heimischer standortgerechter Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung gem. Pflanzenliste der Begründung, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche.

Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden, maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mahdguts von der Fläche.

6.5 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung Süd

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung Süd mit einer Gesamtgröße von circa 1.100 m² ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden.

Die Errichtung von ebenerdigen und oberirdischen baulichen Anlagen ist unzulässig. Auf bis zu 30 % der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen zulässig. Zur ausreichenden Begrünung sind die entsprechenden Flächen mit geeigneten Substraten mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 20 cm zu überdecken.

Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der Gesamtfläche herzustellen, das entspricht einer Pflanzfläche von ca. 550 m².

Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Pflanzdichte mind. 1 Gehölz je Quadratmeter Pflanzfläche, Pflanzung im Dreiecksverband, die Pflanzung ist mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen.

Die Heckenelemente müssen mindestens 1 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher enthalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind mindestens 5 heimische standortgerechte Laubbäume, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung gem. Pflanzenliste der Begründung, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche.

Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden, maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mahdguts von der Fläche.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 2 Zu-/Ausfahrten mit einer Breite von je 8,0 m zulässig.

7.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

7.1 Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 119 "Bioenergie Zur Reitbahn" dargestellt werden.

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 33.200 m² besteht in Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021) ein Ausgleichbedarf von 35.648 Wertpunkten.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden von einem privaten Ökokonto über die Öko Agentur Bayern GmbH abgebucht. Die Flächen des Ökokontos nach BauGB befinden sich im Bereich der Flur Nr. 611/7, Gemarkung Magnetsried, Gemeinde Seeshaupt, Landkreis Weilheim-Schongau. Weitere Ausführungen können der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Umweltberichts als Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan entnommen werden.

8.0 Festsetzungen zum Artenschutz

8.1 Beleuchtung
Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Die Beleuchtung der Außenanlage ist während der Betriebszeiten von 06:00 - 22:00 Uhr zulässig.

Zur Beleuchtung sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie z. B. LED-Straßenbeleuchtungen neutralweiß zu verwenden. Reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K ist zu vermeiden. Nach oben oder seitlich strahlende Leuchten (z. B. Kugelleuchten u. Skybeamer) sowie Bodeneinbaustrahler sind unzulässig. Zu verwenden sind Leuchten, deren Leuchtkegel nach unten gerichtet ist (abgeschirmter Leuchtentyp, Full-Cut-Off-Leuchte mit einem Abstrahlwinkel >70° und Blaulichtfilter)

Der Übergang zur freien Landschaft ist geringer auszuleuchten.

Eine direkte Beleuchtung des Biotop Nr.8037-0042-003 und der Heckenstrukturen ist nicht zulässig.

Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen
Als Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen saisonal brütender Vogelarten sind an dem randständigen Verwaltungsgebäude insgesamt 6 artgerechte Nisthilfen (z. B. der Fa. Hasselfeldt oder der Fa. Schwegler) für höhlenbrütende bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Die Nisthilfen sind bis spätestens 1 Jahr nach Baubeginn herzustellen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Bodendenkmale
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Garage- und Stellplatzsatzung
Es gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ablöse und der Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, sofern durch textliche Festsetzungen nicht abweichend geregelt.

An- und Abfuhrzeiten
In dem Zeitraum von 22:00 Uhr - 06:00 Uhr sind keine An- und Abtransporte der Anlage zulässig.

Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
Die Vorgaben und Richtlinien zum vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz der Bayer. Bauordnung BayBO und des Bayer. Feuerwehrgesetzes BayFwG u.ä., zum Beispiel Zugänglichkeit zum Objekt, Flächen für die Feuerwehr und Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle, sind zu beachten.

Artenschutz
Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatschG entgegenstehen.

Rodungsarbeiten
Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG wird verwiesen.

Gefahren durch Wasser
Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).

Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

D HINWEISE DURCH TEXT - Fortsetzung -

Versickerung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter https://www.lfu.bayern.de Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Leitungstrassen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FSGV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen und durch sonstige Bauarbeiten der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht behindert werden.

Fachplanungen / Gutachten
Für das Planungsgebiet wurden folgende Gutachten und Untersuchungen erstellt, diese bilden die Grundlage für getroffene Festsetzungen:
- Geotechnische Stellungnahme
  Ingenieurbüro EGT GmbH, 83043 Bad Aibling
  Stand 13.09.2022
- Immissionsschutzrechtliches Gutachten zur geplanten wesentlichen Änderung einer landwirtschaftlichen Biogasanlage aufgrund von Änderungen der Input-Stoffe und der Errichtung einer Gasaufbereitung mit Verflüssigung
  Ingenieurbüro Herdt, 63654 Büdingen
  Stand: 12.02.2023
- Unterlagen zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG
  Ingenieurbüro Herdt, 63654 Büdingen
  Stand: 14.02.2023

Die genannten Gutachten und Untersuchungen können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Feldkirchen-Westerham eingesehen werden.

DIN- und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Feldkirchen-Westerham zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand April 2021
Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom 29.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 119 "Bioenergie Zur Reitbahn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Mrz. 2023 hat in der Zeit vom 30.03.2023 bis 02.05.2023 stattgefunden. Parallel wurden die Planungsunterlagen in das Internet eingestellt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Mrz. 2023 hat in der Zeit vom 30.03.2023 bis 02.05.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Sept. 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 08.11.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Sept. 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 08.11.2023 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Nov. 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.11.2023 bis 13.12.2023 wiederholt inhaltlich beschränkt und zeitlich begrenzt beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Nov. 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.11.2023 bis 13.12.2023 wiederholt im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung.

8. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.12.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Nov. 2023 einschließlich redaktioneller Anpassungen als Satzung beschlossen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 05.02.2023

- Siegel -
Johannes Zistl
(Erster Bürgermeister)

9. Ausgefertigt
Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 05.02.2024

- Siegel -
Johannes Zistl
(Erster Bürgermeister)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 14.02.2024

- Siegel -
Johannes Zistl
(Erster Bürgermeister)

11. Der Satzungsbeschluss wurde aufgrund der ergänzenden Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zum Eintritt der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans durch Fristablauf am 17.04.2024 ortsüblich erneut ergänzend bekannt gemacht.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den 17.04.2024

- Siegel -
Johannes Zistl
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119
mit integriertem Grünordnungsplan

"Bioenergie Zur Reitbahn"

Flur Nr. 1823 T, 1827, 1828, 1828/1, 1829, 1830 T
Gemarkung Feldkirchen

FASSUNG:		
	Vorentwurf	März 2023
	Entwurf	September 2023
	Entwurf zur wiederh. Auslegung	November 2023
	Planfassung f. Bekanntm.	Februar 2024
ZEICHNUNGSMAẞSTAB:		M 1 : 1.000

Planung
plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Kufsteiner Straße 87
1. OG - Ost
83026 Rosenheim
Tel.: 08031 / 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Format 1.135 / 800 mm
Bearb.: RU/Kai
Projekt-Nr. 22842