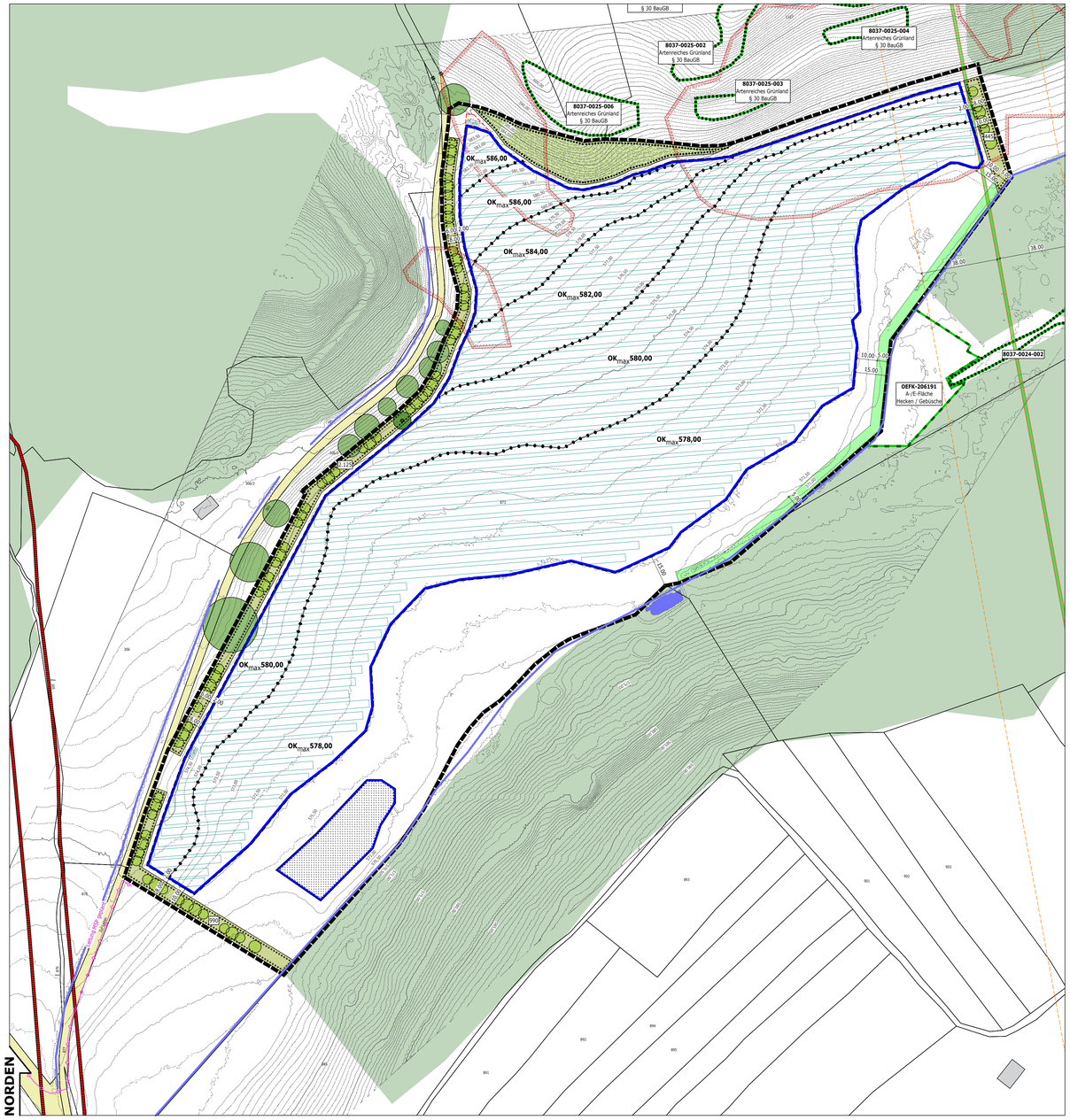
LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

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

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und 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 und 11 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 Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers wird gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 "Freiflächen-Agri-PV Buchberg".

2. Maß der baulichen Nutzung

OK_{max} 580,00 Oberkante Modultische als Höchstmaß in m ü. NHN, z. B. 580,00 m ü. NHN

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung, die nebenstehende Abgrenzung bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Höhenentwicklung der Modultische.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

5. Festsetzungen zur Grünordnung

Private Grünfläche
Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung Eingrünung

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Zweckbestimmung: Erhalt von Flächen mit vorhandenen, ökologisch hochwertigen Strukturen

Laubbaum Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserschäden einschl. Schäden durch Starkregen

Flächen für die Sammlung und Lenkung von anfallendem Niederschlagswasser (wild abfließendes Oberflächenwasser): Mulde

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

873 Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 873

574,00 / 573,50 Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN], z. B. 574,00 m ü. NHN
Nachrichtliche Übernahme: DGM1 LOS2020_04 Holzkirchen © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

Umgrenzung Gefahrenhinweisbereich: Anfälligkeit für flachgründige Hangan-brüche im Wald
Kennzeichnung: Gefahrenhinweiskarte Bayern © 2025 LfU; Stand der Abfrage vom 06.02.2025

Umgrenzung von Bodendenkmalen Nachrichtliche Übernahme: Denkmalliste Bayern Stand 18.01.2025 © 2025 BLfD

Öffentliche Verkehrsfläche: Gemeinde-verbindungsstraße

Fließgewässer (Bäche, Graben etc.), in Teilen verrohrt, Lage angenähert

Wasserfläche Stillgewässer: Teich, Lage angenähert

8,00 Maßzahl, in Meter, z. B. 8,00 m

990 Flächenangabe, in Quadratmeter, z. B. 990 m²

Standortvorschlag Modulreihen

Waldfläche / Forst, außerhalb des Planungsgebiets

Umgrenzung von Ausgleichs- / Ersatzflächen des Ökoflächenkataster ÖFK Bayern
Nachrichtliche Übernahme: ÖFK Bayern © 2025 LfU; Stand der Abfrage vom 06.02.2025

Umgrenzung von Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern Nachrichtliche Übernahme: Biotopkartierung Bayern - Flachland © 2025 LfU; Stand der Abfrage vom 06.02.2025

Laubbaum Bestand, Lage angenähert, außerhalb Planungsgebiet

Standort- und klimagerechte, heimische Sträucher, zu pflanzen, Standortvorschlag

Elektrische Hochspannung-Freileitung mit Schutzstreifen

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Januar 2025
Daten des Bayer. Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) www.ldbv.bayern.de; Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Für die Lagegenauigkeit der Darstellung wird keine Gewähr übernommen.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO.

Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Zulässig ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebengebäuden und -anlagen, die der Zweckbestimmung des Gebietes dienen, wie z. B. Trafostationen, Speicheranlagen etc., und Anlagen zur Unterhaltung der integrierten landwirtschaftlichen Nutzung.

Die zulässige Grundfläche wird für Nebengebäude und -anlagen auf insgesamt 100 qm begrenzt.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit höchstens 0,55 festgesetzt.

2.2. Zulässige Höhenentwicklung

Die zulässige Höhe der Oberkante der Module ist im Planteil als Obergrenze festgesetzt.

Der Mindestabstand zwischen Gelände und Unterkante der Module wird mit mindestens 2,15 m festgesetzt. Die Modulunterkanten dürfen eine Höhenlage von 574,05 m ü. NHN nicht unterschreiten.

3. Gestalterische Festsetzungen

3.1. Werbeanlagen / Informationstafel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

Im Eingangs- / Zufahrtsbereich ist einmalig die Installation einer unbeleuchteten Informationstafel zu Umweltbildungszwecken mit einer Ansichtsfläche von höchstens 2,00 m² und einer Pfostenhöhe von maximal 2,00 m zulässig. Grelle oder reflektierende Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig.

3.2. Einfriedungen

Eine Einzäunung der Anlagenfläche ist unzulässig. Temporäre Weide- und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.

Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen) und der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zweckbestimmung Eingrünung) sind Einfriedungen und Einzäunungen allgemein unzulässig.

4. Festsetzungen zur Grünordnung

4.1. Baum- / Gehölzbestand

Bestehender, durch Planzeichen festgesetzter Gehölz- / Baumbestand ist zu erhalten und darf 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. Gleiches gilt für benachbarte Laubbäume im Nahbereich der Anlagenflächen.

4.2. Pflanzmaßnahmen

Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche, heimische Laubgehölze zulässig. Die gepflanzten Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Anlage herzustellen.

4.3. Anlagenfläche / Modulreihen

Die Anlagenfläche ist als extensiv genutztes Grünland auszubilden und zu bewirtschaften.

Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands durch Verminderung der Bewirtschaftungsintensität:

- Aushagerung der Fläche durch mind. 3 Schnitte und höchstens 4 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Anschließend Umstellung auf maximal 3 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche, erster Schnitt ab 15. Juni, eine weitere Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, ein Kriipfschnitt ist bis zum 6. Standjahr im Frühjahr zur weiteren Aushagerung zulässig.

Ein Mulchen der Fläche ist einmalig im Herbst zulässig, ausgenommen im Bereich der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Zweckbestimmung Erhalt von Flächen mit ökologisch hochwertigen Strukturen).

Ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und synthetischen Düngemitteln ist allgemein unzulässig.

Eine extensive Beweidung ist zulässig, jedoch frühestens ab dem 2. Jahr nach Inbetriebnahme. Zulässig ist ausschließlich Umtriebs- bzw. Portionsbeweidung. Eine Standweide ist nicht zulässig.

Zwischen den Modulreihen ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

4.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung : Eingrünung sind mittels Klein- und Normalsträucher naturnahe Heckenelemente zu entwickeln. Die Errichtung von Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Der Anteil der Gehölzstrukturen an der Gesamtfläche von insgesamt circa 3.560 m² beträgt mind. 40%, dies entspricht einer Pflanzfläche von circa 1.425 m².

Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Heckenelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Verwendung von standort- und klimagerechten Arten, orientiert an der potenziellen natürlichen Vegetation.

Artenauswahl, z. B.

Amelanchier i.A.	-	Felsenbirne	Malus sylvestris	-	Wildapfel
Berberis vulgaris	-	Berberitze	Prunus spinosa	-	Schlehe
Cornus mas	-	Kornelkirsche	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Corylus avellana	-	Haselnuss	Ribes i.A.	-	Johannisbeere
Crataegus i.A.	-	Weißdorn	Rosa i.A	-	Wildrosen
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen	Rubus i.A.	-	Brom- / Himbeere
Hippophae rhamnoides	-	Gew Sanddorn	Salix i. A.	-	Weiden
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster	Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
			Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölz pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche, Pflanzung versetzt bzw. im Dreiecksverband, der Anteil an Kleinsträucher darf höchstens 30 % betragen, Mindestqualitäten der Sträucher: vStr H60-80 cm, Mulchung der Pflanzfläche mit Stroh.

Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig, ab einer Tiefe der Pflanzfläche von 6 m mindestens 3-reihig, bevorzugt mit gestuftem Aufbau auszubilden, höhere Gehölze sind dabei in der Mitte anzuordnen.

Die Heckenelemente sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen (etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1/3 der Hecke auf Stock zu setzen). Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von bis zu 10 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

Entwicklung der verbleibenden Grünflächen als Stauden- und Krautflur, Aushagerung der Fläche durch mind. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes Nr. 17 Südliches Alpenvorland nach der Aushagerungsphase, ggf. durch Wiesenumbruch, ggf. auch durch Mähgutübertragung; anschließend Umstellung auf maximal 2-schürige Mahd, allgemein Abtransport des Mähguts von der Fläche.

4.5. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung: Erhalt von Flächen mit vorhandenen, ökologisch hochwertigen Strukturen sind die vorhandenen Grünflächen als extensives Grünland zu erhalten und zu pflegen.

Maximal 2 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab 15. Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, Abtransport des Mähguts von der Fläche.

Ein Mulchen der Fläche ist allgemein unzulässig.

Ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und synthetischen Düngemitteln ist allgemein unzulässig.

Eine extensive Beweidung ist zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1. Geländemodellierung

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig, ausgenommen im Bereich von Flächen für die Sammlung und Lenkung von anfallendem Niederschlagswasser (wild abfließendes Oberflächenwasser), siehe Ziff. C 6.1.

6. Flächen für die Sammlung und Lenkung von anfallendem Niederschlagswasser

6.1. Flächen für die Sammlung und Lenkung von anfallendem Niederschlagswasser (wild abfließendes Oberflächenwasser): Mulde

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche für die Sammlung und Lenkung von anfallendem Niederschlagswasser (wild abfließendes Oberflächenwasser): Mulde, mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.600 m² ist eine Retentionsmulde mit einem Fassungsvolumen von mindestens 200 m³ unterhalb des Niveaus von 571,10 m ü. NHN auszubilden.

Erforderliche Retentionsmulden sind bis zu einer Tiefe von höchstens 0,60 m auszubilden und mit möglichst flachen Randbereichen zu gestalten.

Gehölzpflanzungen sind, soweit dies mit den Anforderungen an Funktion und Unterhaltung zu vereinbaren ist, zulässig.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist allgemein nicht zulässig.

7. Festsetzungen zum Artenschutz

Hinweis:

Grundlage für die getroffenen Festsetzungen bildet die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung „Freiflächenphotovoltaikanlage Buchberg" mit Stand vom 15.02.2025, PLG Strasser GmbH, 83278 Traunstein.

In Absprache mit der Umweltbaubegleitung kann auf die Maßnahmen M-03, M-04 und M-05 verzichtet werden, wenn Bauarbeiten außerhalb des Aktivitätszeitraums von Tieren zwischen 1.Oktober und 15. Februar durchgeführt werden. Eine Verlängerung dieses Zeitraums ist in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

7.1. Minimierungsmaßnahme M-01: Umweltbaubegleitung

Im Vorhabenbereich ist für die gesamte Bauphase eine schutzgutübergreifende, qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) zu beauftragen. Begehungstermine, Entscheidungen und Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung sind in Kurzform in Wort und Bild zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen.

Beginn und Fertigstellung der einzelnen Maßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen bzw. mitzuteilen. Wo gefordert, ist eine entsprechende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

7.2. Minimierungsmaßnahme M-02: Sicherung des Baufelds

Baubedingte Beeinträchtigungen von angrenzend an den Eingriffsbereich bestehenden wertgebenden Habitaten und Lebensräumen bspw. die mageren Wiesenbereiche nördlich des Baufensters, sowie Gewässerrandstreifen, sowie Wurzelbereiche von Bäumen sind zu vermeiden.

Eine baubedingte Nutzung wertgebender Flächen als Lager-, Bauverkehrs- oder Baustelleneinrichtungsflächen ist nicht zulässig.

Dies ist durch geeignete Informationen (inkl. Dokumentation) zur Sensibilisierung der ausführenden Firmen vor der Baustelleneinrichtung sicherzustellen. Weiterhin sind nach Anweisung der UBB in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim Maßnahmen wie Abpflocken mit Flatterband bzw. Bau- oder Baumschutzzaun (DIN 18920 bzw. RAS-LP 4) vorzusehen.

7.3. Minimierungsmaßnahme M-03: Vergrämung Zauneidechsen

Um die Habitateignung für Zauneidechsen zu reduzieren und ein Abwandern der Tiere aus dem Eingriffsbereich zu erreichen, ist eine Vergrämung im Vorfeld der Baumaßnahmen in den intensiv genutzten Grünlandbereichen durchzuführen. Die Vergrämung erfolgt durch eine wiederkehrende Vergrämungsmahd im Bereich der intensiv genutzten Wiesen. Die Mahd erfolgt ab Ende März/Anfang April bis mindestens Ende Mai. In Abhängigkeit des Aufwuchses ist in der Regel ein Mähdurchgang alle zwei bis drei Wochen erforderlich.

Im Rahmen der Mahd ist ein möglichst tiefer bzw. kurzer Schnitt der Vegetationsbestände zu gewährleisten, um den Tieren Deckungsmöglichkeiten zu entziehen und ein Abwandern in angrenzende Habitate zu bewirken. Das Mähgut ist abzuräumen und abzufahren. Ein Mulchen ist nicht zulässig. Um Individuenverluste durch die Vergrämungsmahd zu vermeiden ist die Mahd in den frühen Morgenstunden (bei Tauwetter) oder Niederschläge durchzuführen.

Die durchführenden Personen sind von der UBB entsprechend einzuweisen, wobei insbesondere auf die Breite des Mähbereichs, dessen Ausprägung sowie die Zeiträume zu achten ist. Die zeitgerechte Ausführung der Maßnahmen ist von einer UBB sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim mitzuteilen und in Wort und Bild zu dokumentieren.

Des Weiteren ist im Rahmen des ersten Mähdurchgangs eine Mahd der Standflächen des Reptilienschutzzauns erforderlich.

7.4. Minimierungsmaßnahme M-04: Reptilien- / Amphibienschutzzaun

Zur Vermeidung von Tötungen von Amphibien oder Reptilien ist vor Bautätigkeiten oder der Ablagerung von Baumaterialien als überkletterungssichere Reptilienschutzzäune aufzubauen.

Die Zäune sind mit ausreichend Abstand zum Baufeld zu errichten. Sie sind in einer Höhe von mind. 40 cm aus Folie/Plastik zu erstellen, offenes Gewebe oder Netze sind unzulässig.

Die Unterkante ist in den Boden einzulassen oder umzuschlagen und mit Erdmaterial/Split anzudecken. Die Standflächen des Reptilienschutzzauns sind vor dem Aufbau bodennah zu mähen, das Schnittgut zu entfernen. In regelmäßigen Abständen sind entlang des Reptilienschutzzaunes geeignete Einweg-Durchlässe oder Überkletterungshilfen (Erdwall, Bretter) nach Maßgabe der UBB einzubringen. Der genaue Verlauf des jeweiligen Zaunes ist vor Ort von der UBB bereits im Vorfeld der Maßnahme festzulegen.

Der Zaun ist nach Abschluss der Bauarbeiten unverzüglich zu entfernen.

Die Funktion des Zaunes ist im Zeitraum zwischen Anfang April und Ende Oktober bis zur Einstellung der relevanten Bauarbeiten zu gewährleisten und regelmäßig zu kontrollieren. Aufwachsende Vegetation beiderseits des Zauns ist in einem Streifen von ca. 0,5 m regelmäßig mit einem Freischneider zu entfernen.

7.5. Minimierungsmaßnahme M-05: Abfang von Zauneidechsen und Amphibien

Im Zeitraum zwischen Anfang April bis Mitte Juni und im Zeitraum zwischen Mitte Juli und Anfang September ist ein Abfang der von Amphibien und Zauneidechsen in der eingegrenzten Baustellenfläche (Reptilienzaun) durchzuführen.

Das Absammeln der Tiere ist mind. 3 malig durchzuführen. Die Tiere sind in die angrenzende Habitatbereiche zu verbringen. In Abhängigkeit der Anzahl der aufgefundenen Tiere ist die Anzahl der Durchgänge durch die UBB in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim ggf. zu erhöhen.

Zulässig für den Fang sind Hand-, Kescher-, oder Schlingenfang. Die Fänge sind von fachkundigem Personal zum optimalen Zeitpunkt (Tageszeit/Witterung) durchzuführen. Zeitpunkt, Witterung und Fangergebnisse sind, getrennt nach Geschlecht und Alter, zu dokumentieren und an die Untere Naturschutzbehörde zu melden.

Zur Vermeidung zur Verbreitung von Pathogenen (insb. bei Amphibien) sind die „Handlungsempfehlungen des BFA (Bundesfachausschusses) Feldherpetologie/Ichthyofaunistik zur Freilandarbeit in und an aquatischen Lebensräumen" (Schleich et al. 2016) zu beachten.

7.6. Minimierungsmaßnahme M-06: Bauzeitenbeschränkung

Durch Emissionen während der Bauzeit ist ein Flucht- und Meideverhalten von störungssensitiven Vogelarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Störungen während sensibler Zeiträume sind Emissionsintensive Bauarbeiten wie Erdarbeiten und Gründungsmaßnahmen außerhalb der Balz-, Brut- Mauserzeit von Vögeln durchzuführen.

Erd- und Gründungsarbeiten sind im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28.Februar durchzuführen.

7.7. Allgemeine Vorgaben zur Beleuchtung

Eine dauerhafte Beleuchtung in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist unzulässig. Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten") und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Nach oben oder seitlich strahlende Leuchten (z. B. Kugelleuchten) sind unzulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist, 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 Niederschlagswasserein¬leitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter https://www.lfu.bayern.de Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Bodendenkmäler

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.

Folgenutzung

Für etwaige Folgenutzungen nach Rückbau der PV-Freiflächenanlage sind die einschlägigen Vorschriften des Naturschutzrechts zu beachten. Auf die Bestimmungen zum Schutz bestimmter Landschaftsteile gemäß Art. 16 BayNatSchG sowie des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen.

Insbesondere für den Fall, dass sich die Anlagenfläche zu einem arten- und strukturreichen Dauergrünland i. S. des Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG entwickelt hat, sind die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu beachten. Ferner können Bestimmungen des Artenschutzes (vgl. §§ 44 und 45 BNatSchG) relevant werden. Insbesondere für den Fall, dass sich während der Betriebsphase besonders oder streng geschützte Arten auf der Anlagenfläche ansiedeln, sind die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Im Einzelfall ist unter den naturschutzrechtlichen Ausnahmevoraussetzungen des Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bzw. des § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer einzelfallbezogenen Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. des § 44 BNatSchG möglich. Daneben kann im Einzelfall eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den genannten Verboten erteilt werden.

Artenschutz

Für das Planungsgebiet wurde im Februar 2025 durch die Planungsgruppe Strasser GmbH, Zweigstelle Rosenheim, 83026 Rosenheim eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

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 und zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatschG entgegenstehen.

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.

Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Solea GmbH, 94447 Plattling

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 "Freiflächen-Agri-PV Buchberg" beschlossen.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht und im Internet veröffentlicht.

2. Die frühzeitige öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

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

6. Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Feldkirchen-Westerham, den .....

   - Siegel -

   .....
   Johannes Zistl
   Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   Gemeinde Feldkirchen Westerham, den .....

   - Siegel -

   .....
   Johannes Zistl
   Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ 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 .....

   - Siegel -

   .....
   Johannes Zistl
   Erster Bürgermeister

GEMEINDE FELDKIRCHEN-WESTERHAM
LANDKREIS ROSENHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123
mit integriertem Grünordnungsplan

"Freiflächen-Agri-PV Buchberg"

Flur Nr. 873, Gemarkung Feldkirchen

FASSUNG:	Vorentwurf	April 2025
	Entwurf	.....
	Planfassung f. Bekanntm.	.....
ZEICHNUNGSMAßSTAB:		M 1 : 1.000

Planung

plg Planungsgruppe Strasser
Zweigstelle Rosenheim
Kufsteiner Straße 87
1. OG - Ost
83026 Rosenheim
Tel.: 08031 / 30 425 -0
rosenheim@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Format 870 / 1.135 mm Bearb.: RU/Kai Projekt-Nr. 24840