I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I s. 466)

Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GV Bl Nr. 18/2007 S. 588, BayRS 2132-1-I), geändert durch Gesetz vom 22.07.2008 (GV Bl Nr. 15/2008, S. 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GV Bl. S. 958 (959))

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet Biogasanlage Schirmading / Nicklhub (§ 11 BauNVO).

1.1.2 Das Sondergebiet dient dem Bau, der Erweiterung/Änderung und dem Betrieb von Biogasanlagen einschließlich der für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen im Rahmen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe.

1.1.3 Im Sondergebiet ist der Betrieb von Biogasanlagen mit einer elektrischen Leistung von 1,8 MW elektrischer Leistung einschließlich der für die Gasverwertung und Wärmenutzung erforderlichen Nebeneinrichtungen wie z.B. Blockheizkraftwerke, Gasreinigungsanlagen, ORC-Anlagen etc. zulässig.

1.1.4 In der Gaserzeugung dürfen ausschließlich Materialien nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 des Erneuerbare Energiengesetzes (nachwachsende Rohstoffe, Gülle) sowie für die Erzeugung von Biogas und Düngemitteln zugelassene Bioabfälle und tierische Nebenprodukte eingesetzt werden.

1.1.5 Im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist anhand qualifizierter Gutachten nachzuweisen, dass an den massgeblichen Immissionsorten keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

1.1.6 Wege und Verkehrsflächen sind auch ausserhalb der Grenzen des Bebauungsplanes auf dem landwirtschaftlichen Betriebsgelände zulässig.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1 Die Wände von Fahrsilos werden mit max. 3,5 m Bauhöhe über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe kann für technische Nebeneinrichtungen überschritten werden.

1.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 13,00 m. Als Bezugshöhe wird die Behälteroberfläche der Gaserzeugung herangezogen.

1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO).
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus:
– dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
– den Schnitt- und Ansichtszeichnungen

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgen durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.5 Dächer

1.5.1 Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 28 Grad zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig. Gebäudedächer sind in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. Folienhauben der Gaserzeugung dürfen technisch bedingt auch in grünen oder grauen Farbtönen ausgeführt werden.

1.5.2 Alle Gebäude müssen Dachüberstände von mindestens 0,5 m ausweisen. Dachaufbauten sind unzulässig.

1.5.3 Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren sind auf Dächern und Fassaden zulässig.

1.6 Fassaden und Wände

1.6.1 Fassen müssen in einem einheitlichen Erscheinungsbild gestaltet sein. Gebäude sind so zu errichten, dass insgesamt der Charakter einer landwirtschaftlichen Hofstelle erhalten bleibt.

1.7 Stellplätze

1.71. Stellplätze müssen aus versickerungsfähigem Material hergestellt werden. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB

1.8.1 Bodenschutz
Humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.
Die Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushub-materialien durchzuführen. Zur Auffüllung der Baugrundstücke darf nur unbelastetes Erdreich verwendet werden. Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Bebbauungsplangebiets zugeführt werden.

1.8.2 In direktem Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 1.470 qm umfassende Teilfläche im Norden der Fl.Nr. 1155 Gemarkung Wasentegernbach als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet. Zur ökologischen Aufwertung werden Obstbaumhochstämme lokaltypischer Sorten gepflanzt. Die Fläche ist mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und extensiv zu pflegen, d.h. der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig. Ferner ist die Fläche einmal jährlich nach dem 15.07. unter Abtransport des Mahdgutes zu mähen.

1.8.3 Die Eingriffs-Ausgleichskompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Errichtungs- oder Änderungsmaßnahmen durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1.9 Grünordnung, Pflanzgebote in Anlehnung an § 178 BauGB

1.9.1 Als Ausgleich für die
– Beseitigung eines Feldgehölzes nordwestlich des Anlagenstandortes (Fl.: Nr. 1083/0, 1095/0, 1097/0)
– Beseitigung eines Weidenbestandessüdlich der Anlage (Fl.: Nr. 1102, 1161)
– und als Kompensation eines Restüberhanges das Ausgleichserforderniss

ist eine zusätzliche Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche von 870 m² als Teilfläche auf Fl.: Nr. 1102/0 anzulegen. Die Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche ist zu einer seggen- und binsenreichen Feuchtwiese zu entwickeln und mit einzelnen Erlengruppen zu bepflanzen.

1.9.2 Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.

1.9.3 Der keinem Pflanzgebot unterliegende Bereich der privaten Grünfläche ist mit einer artenreichen Saatgutmischung als Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind einmal jährlich nach dem 15.07. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

1.9.4 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, 18–20
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, 14–16
Acer compestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten
Sträucher Pflanzqualität: 2xv, 4–5 Tr, 100–150
Amelanchier ovalis Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

1.9.5 Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3–7 Stück zu pflanzen. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen befinden.

1.9.6 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

1.9.7 Einfriedungen sind sockellos mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit innerhalb der vorgesehenen Eingrünung zu führen bzw. in Bereichen ohne Pflanzung durch Kletterpflanzen zu begrünen.

2.0 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) und (2) BauNVO können im gesamten Planet ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn sie in der vorliegenden Fassung nach nicht dargestellt sind. Im Bereich sämtlicher Grünanlagen sind diese nicht zulässig.

3.0 HINWEISE

3.1 Schutz von Wasser und Grundwasser, Abfallwirtschaft
Auf die Beachtung der Vorschriften und Merkblätter der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landratsamtes Erding bzgl. der Grundwasseranreicherung durch Versickerung und Grundwasserableitung durch Drainagen, Beachtung der Grundsätze der Abfallwirtschaft sowie Beachtung der Erfordernisse nach dem Bodenschutzgesetz wird hingewiesen.

3.2 Niederschlagswasser
Niederschlagswasser, das nicht aufgefangen und der Anlage zugeführt wird, muss nach Merkblatt DWA M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" behandelt werden.

3.3 Denkmalschutz
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Erding bekannt zu machen. Der Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Erding ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 06.12.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den..... -Siegel- .....
Hr.Grundner, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Dorfen, den..... -Siegel- .....
Hr.Grundner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Dorfen, den..... -Siegel- .....
Hr.Grundner, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfen, den..... -Siegel- .....
Hr.Grundner, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Dorfen, den..... -Siegel- .....
Hr.Grundner, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:
Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dorfen, den..... -Siegel- .....
Hr.Grundner, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Dorfen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dorfen, den..... -Siegel- .....
Hr.Grundner, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
zeichnerischer Teil

B E B A U U N G S P L A N Nr.75
"SONDERGEBIET BIOGASANLAGE SCHIRMADING / NICKLHUB"

Entwurfsverfasser:
Sewald GmbH&Co.KG
Fahrnbichlstr. 20
D-83530 Schnaitsee
Dipl. Ing. Gerhard Knopf
Franz Sewald

09.12.2008 M=1:250 Plan 2008-0283-9-BP