

**Gemeinde Wörthsee**  
**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81**  
**„Sondergebiet Energiezentrale und PoP-Gebäude südlich**  
**der Straße Zum Kuckucksheim“**

Maßstab: 1 : 500



Fassungsdatum: 06.04.2022

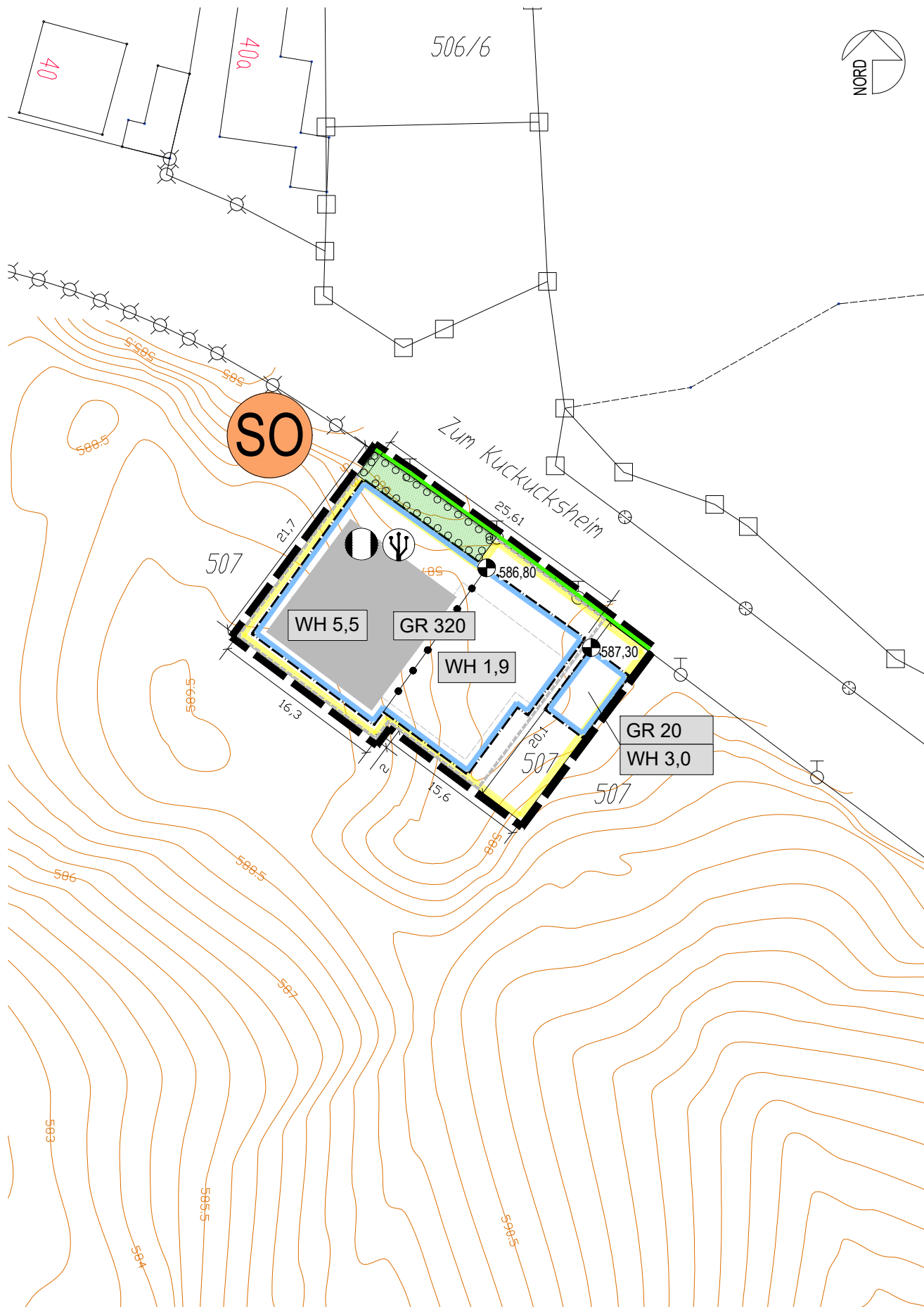
Seiten: 1 von 8

Planverfasser:

**Terrabiota**  
 Landschaftsarchitekten  
 und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13  
 82319 Starnberg  
 Tel.: 08151-97 999 30  
 Fax: 08151-97 999 49  
 info@terrabiota.de



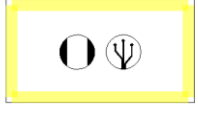








Bearbeitung: M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie Vanessa Häusler  
 M.Sc. Nature Management Miriam Hoch  
 B.Sc. Umweltingenieurwesen Markus Bähler  
 Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Christian Ufer






## Präambel

Die Gemeinde Wörthsee erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für das Grundstück Fl.Nr. 507 Gemarkung Steinebach am Wörthsee - diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 als Satzung.

### A. Festsetzung durch Planzeichnung

1.  Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans
2.  Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Teilbereichs des Bebauungsplans
3.  Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Biomasseheizkraftwerk zur Nahwärmeversorgung sowie Glasfaser-Versorgung
4.  Baugrenze
5.  Maximal zulässige, bauraumbezogene Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 180 m<sup>2</sup>
6.  Maximal zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 5,5 m
7.  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Maßen der maximal zulässigen Wandhöhe
8.  Bemaßung in Metern, z.B. 16,29 m
9.  Straßenbegrenzungslinie
10.  Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalnull, z.B. 586,60 m ü. NN
11.  Fläche mit Bindung zur Pflanzung von Sträuchern

## B. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1.  Flurgrenzen mit Flurstücksnummern Gemarkung Steinebach a. Wörthsee, z.B. 506/06
2.  Lagevorschlag geplanter Gebäude (Hochbau und Unterbauung)
3.  Höhenlinien im Halbmeterschritt mit Höhenangabe, z.B. 588,5 m ü. NN]

## C. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Energiezentrale und PoP-Gebäude“ ausgewiesen.

Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:

- Im Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. Planzeichen A.2. sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- In dem vom vorhabenbezogenen Geltungsbereich gem. Planzeichen A.2. ausgeschlossenen Bereich ist die Errichtung und der Betrieb eines PoP-Gebäudes der deutschen Glasfaser zulässig.

- 1.2. Die Vorhaben- und Erschließungspläne vom ..... sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- 1.3. Das Bauland im Geltungsbereich wird mit Planzeichen A.3. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungseinrichtungen mit Zweckbestimmung Biomasseheizkraftwerk zur Nahwärmeversorgung sowie Glasfaser-Versorgung festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundflächen

- 2.1. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 340 m<sup>2</sup> (bauraumbezogen gem. Planzeichen A.5.: 320 m<sup>2</sup> bzw. 20 m<sup>2</sup>). Die maximale Grundfläche darf ausschließlich durch Zufahrten als Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 2.2. Die maximal zulässige Wandhöhe gem. Planzeichen A.6. wird gemessen von der angegebenen Höhe am Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe gem. Planzeichen A.10., bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika. Bei Pultdächern bezieht sich das Maß stets auf die höchste Wandseite.
- 2.3. Das Untergeschoss darf die Baugrenze nicht überschreiten.

### **3. Bauliche Gestaltung**

- 3.1. Bei dem Gebäudeteil mit einer Wandhöhe von 5,5 m ist ein Satteldach mit 15 bis 20° Dachneigung zulässig. Beim Gebäudeteil mit einer max. Wandhöhe von 1,9 m an der hohen Seite ist im Bereich der Bunkeröffnung ein Pultdach mit 15° bis 20° Dachneigung zulässig, ansonsten ist ein überfahrbares Flachdach auszubilden. Das Gebäude mit einer max. Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> ist nur mit einem Flachdach zulässig.
- 3.2. Auf der Südostseite des Gebäudeteils mit einer Wandhöhe von max. 1,9 m ist ein mind. 3,0 m breiter Streifen innerhalb des Bauraums nur als überfahrbare Unterbauung zulässig, um eine Rückegasse zum südlich angrenzenden Wald zu erhalten.
- 3.3. Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der Gebäude sind nur bis max. 0,3 m Höhe zulässig. An der Südwestseite des Gebäudeteils mit WH 1,9 m ist eine Stützmauer bis 2,0 m Höhe zzgl. eine max. 1,0 m hohen Absturzsicherung zulässig.
- 3.4. Unabhängig von der Wandhöhe gem. Festsetzung C.2.2. ist ein Kamin mit bis zu 20 m Gesamthöhe, gemessen vom Höhenbezugspunkt gem. Planzeichen A.10. bis zum höchsten Punkt des Kamins, zulässig.
- 3.5. Die Gebäude müssen sich selbst gegen mögliche Gefahren durch Windwurf / Baumwurf aus dem direkt angrenzenden Wald schützen. Auf der Südwest- und der Nordwestseite ist das Gebäude mit einer Wandhöhe von 5,5 m bis auf das vorhandene Gelände einzuschütten.

### **4. Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen**

- 4.1. Die Bunkeröffnung ist so zu situieren, dass ein LKW bei der Befüllung den Gehweg auf der Südseite der Straße „Zum Kuckucksheim“ nicht blockiert.
- 4.2. Flächen für oberirdische Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen, sofern diese nicht auf dem unterbauten Bereich errichtet werden.
- 4.3. Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 4.4. Technische Anlagen, Abfall- oder Wertstoffbehälter sind ausschließlich im Gebäude integriert zulässig. Nebengebäude sind unzulässig.

### **5. Immissionsschutz**

- 5.1. Zur Verringerung der Feinstaubbelastung durch den Betrieb der Energiezentrale muss ein Elektrofilter eingebaut werden.
- 5.2. Anlieferungen sind nur während der Tagzeit (8:00 Uhr bis 21:00 Uhr) zulässig.

### **6. Grünordnung**

- 6.1. Im Bereich der zu pflanzenden Sträucher gem. Planzeichen A.11. sind bis spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode mind. 8 Sträucher neu zu pflanzen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 6.2. Für die zur Pflanzung festgesetzten Sträucher sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Die Mindestpflanzgröße beträgt 2 x verpflanzt, mind. 7 Triebe, Höhe > 100 cm.
- 6.3. Bäume dürfen nur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gerodet werden. Im Osten, Süden und Westen des Geltungsbereichs ist die Waldeigenschaft aufrecht zu erhalten und darf auch durch die Baumaßnahmen nicht in Frage gestellt werden. Um dies zu gewährleisten, muss im Zuge der Errichtung der Energiezentrale auf der West- sowie der Südseite eine Spundwand in max. 1 m Entfernung vom Baukörper hergestellt werden.

- 6.4. Die Fällung von Gehölzen ist nur im Winterhalbjahr, d.h. nur von 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar zulässig.
- 6.5. Vor Beginn der Erdarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen direkt außerhalb der Spundwandbereiche ortsfeste Baumschutzzäune gemäß Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen", Stand: 2/2018 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen müssen fachgerecht (Handgrabung, Wurzelvorhang) ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder verfüllt werden (vgl. Anhang: Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen", Stand 2/2018).
- 6.6. Eine Verlegung von Leitungen aller Art ist vom Bauraum aus nur nach Norden in Richtung der Richtung Straße „Zum Kuckucksheim“ zulässig.

## **7. Artenschutz**

- 7.1. Das Baufeld ist entweder ab Mai amphibiensicher einzuzäunen, dann ist eine Rodung der Wurzelstöcke im Zuge der Fällung zulässig. Alternativ ist eine Einzäunung nach Fällung vorzunehmen, dann ist die Rodung erst nach Abwanderung etwa überwinterrnder Amphibien ab ca. Anfang April zulässig.
- 7.2. Etwaige Lichtschächte und Gullis sind so auszuführen, dass Amphibien entweder nicht hineinfliegen oder diese selbständig wieder verlassen können (z. B. feinmaschiges Gitter bei Lichtschächten, schräg stehendes Riffelblech an Gullis).
- 7.3. Größere Glasflächen (> 1,5 m<sup>2</sup>) sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern. Bestandsgebäude bis zum vollständigen Abriss sind hiervon ausgenommen.
- 7.4. Insektenschutz
  - Eine Beleuchtung der Außenbereiche ist nur im Falle einer Anlieferung während der Dunkelheit zulässig. dies darf nicht nur über Bewegungsmelder erfolgen, da diese auch auf Fußgänger oder Tiere reagieren würden
  - Es sind Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zu verwenden.
  - Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen.
  - Es sind Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können, d.h. insektendichte, voll abgeschlossene Lampengehäuse, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60° C aufheizt
  - Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig
- 7.5. Die Fassade des oberirdischen Gebäudeteils der Energiezentrale ist mit Holz zu verkleiden. Hinter der Verkleidung ist ein Abstand von ca. 2 cm zur Außenfassade des Gebäudes einzuhalten, der als Nische für Nistmöglichkeiten von Vögeln oder Ruheplatz für Fledermäuse genutzt werden kann.
- 7.6. Im angrenzenden Wald sind mind. fünf Bäume als Biotopbäume bis zur Altersphase mit Totholz stehen zu lassen. Zusätzlich sind in diesem Waldstück zwei Haufen aus Totholz, organischem Material und größeren Steinen als Amphibienverstecke mit jeweils mind. 10 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen.
- 7.7. Im unmittelbaren räumlichen Umgriff um das UG (selbes Waldgebiet) sind zwei Gruppen zu je vier Nistkästen unterschiedlicher Bauweisen (Meisenkästen und Halbhöhlenkästen) am Baumbestand auszubringen

## **D. Hinweise**

### **1. Allgemeines**

- 1.1. Bei der Planung des Gebäudes sind die Topographie und insbesondere das ansteigende Gelände zu berücksichtigen. Das Gebäude ist in das Gelände einzubinden.

### **2. Boden- und Umweltschutz**

- 2.1. Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 18731 wird hingewiesen.
- 2.2. Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).
- 2.3. Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können, vor allem in Hanglage. Das Gebäude sollte so errichtet werden, dass es vor wild abfließendem Wasser und Rückstau geschützt sind.

### **3. Wasserwirtschaft**

- 3.1. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach den technischen Regeln der Niederschlagsfreistellungsverordnung zu bemessen und zu errichten.
- 3.2. Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

## E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81 wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ....., wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§10 Abs.1 BauGB).  
ausgefertigt:

Wörthsee, den .....,

.....  
Christel Muggenthal, 1. Bürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wörthsee, den .....,

.....  
Christel Muggenthal, 1. Bürgermeisterin