

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO

Sondergebiet

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Zweckbestimmung: Energieerzeugung-Photovoltaik

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche für Anpflanzung gebietsheimischer Gehölzpflanzung

Grünfläche für Anpflanzung mehrreihiger, freiwachsender Hecke

Gehölzstrukturen zu erhalten

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage

Flächen der Biotopkartierung mit Nr.

1018

Flurnummer

Flurgrenze

Maßangaben in m

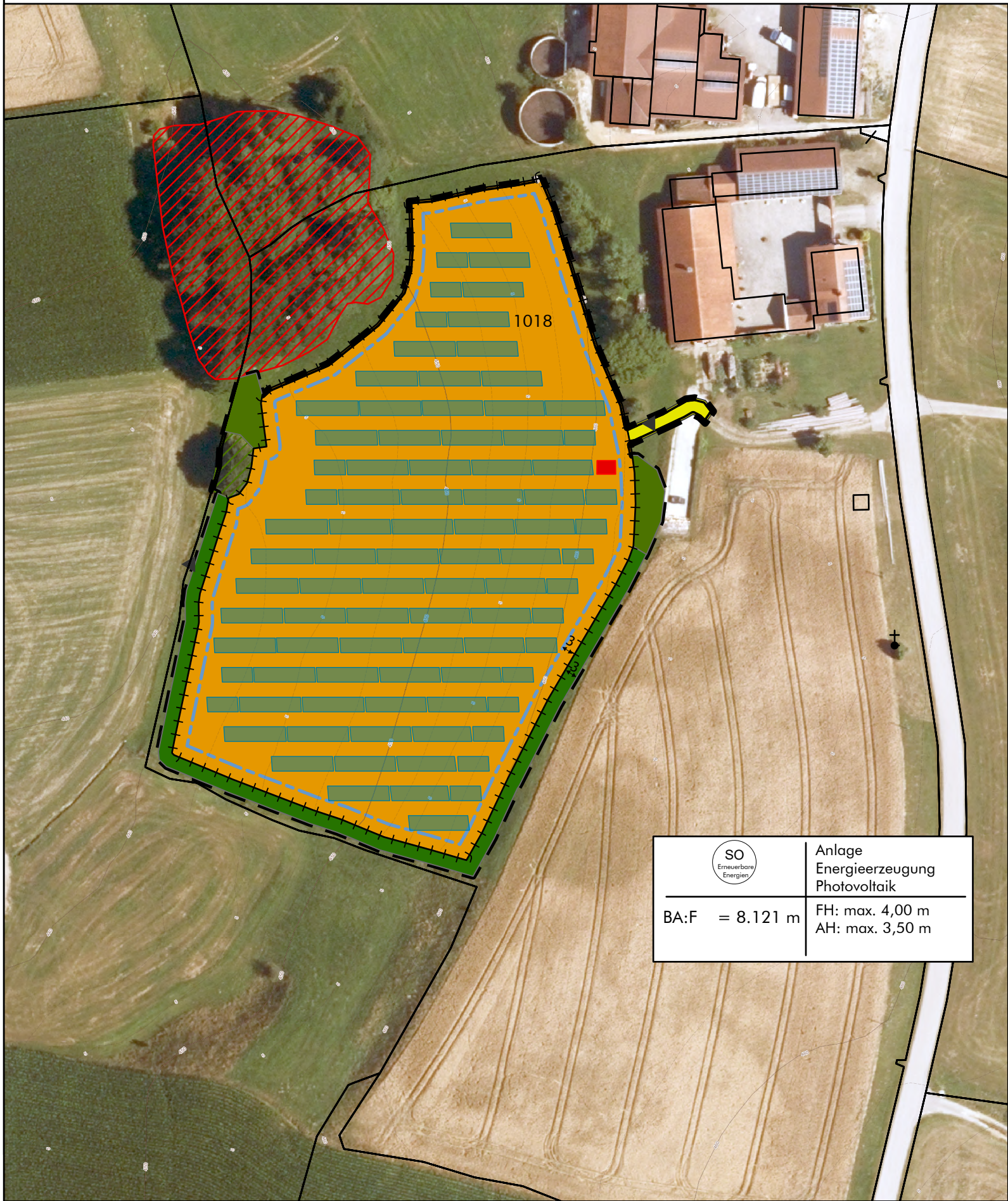
PV-Module (Planung)

Trafo

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung
F _{max} = max. überbaubare Grundfläche für Module und die notwendigen Betriebsanlagen in Quadratmeter	FH: max. Firsthöhe Betriebsgebäude AH: max. Anlagenhöhe Modul

Bebauungsplan Nr. 25 "Bürgersolaranlage Heitzmannsberg" M 1:1.000



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)
Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter, (Batterie-)Speicher und Übergabestationen.
Die Grundflächen der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf insgesamt einen Wert von 50 m² nicht überschreiten.

max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl): 0,5

2. Gebäude und bauliche Anlagen
Max. Modulhöhe: 3,50 m über OK natürlichem Geländeneiveau
Min. Höhe Unterkante Modul: 0,80 m über natürlichem Geländeneiveau
Min. Modulreihen-Abstand: 3,30 m (ergibt ca. 2,60 m breiten besonnten Streifen)
Max. Firsthöhe Nebengebäude: 4,00 m (Wechselrichter-/Trafostationen, Speicher) über OK natürlichem Geländeneiveau

3. Einfriedungen
Art und Höhe
Die Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m über OK natürlichem Geländeneiveau auszuführen.

Abstände
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken.

Zaunsockel
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von i.M. 15 cm einzuhalten.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen
Außenwände von Gebäuden sind als holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten (Ramm- oder Schraubfundamente) zu erfolgen. Gründungen mit verzinkten Stahlprofilen, -rohren oder Schraubankern sind aus Gründen des Allgemeinen Grundwasserschutzes nicht zulässig, wenn diese bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich reichen sollten. Hier sind andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) oder andere grundwasserneutrale Gründungsverfahren zu verwenden. Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig (z.B. als Schotterrasenflächen) zu befestigen.

6. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfäche von je. max. 1 m².

7. Aufschüttungen und Abgrabungen
Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich geplanter Zufahrten sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zugelassen.

8. Wasserwirtschaft
Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über einen belebten Oberboden zu versickern. Aus Sicht des Grundwasserschutzes sind Trockentransformatoren oder esterbefüllte Öltransformatoren mit entsprechenden Auffangwannen bevorzugt zu verwenden. An den Rändern der Modulaufstellfläche sind entsprechende Mulden oder Wälle anzulegen, um bei größeren Regenereignissen einen Übertritt von Regenwasser auf andere Grundstücke zu vermeiden.

9. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, sowie sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben.

10. Rückbau der Anlagenteile nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung
Nach einer endgültigen Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen. Die Fläche wird ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Grünlandfläche) zugeführt. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

11. Blendwirkung, elektromagnetische Felder
Aufgrund der topografischen Gegebenheiten, vorhandener und zu pflanzender Gehölzstrukturen und des Ausfallwinkels kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefahr durch Blendwirkung entsteht. Ebenso ist aus diesen Gründen eine Blendwirkung für den Menschen/Wohngebiete nahezu ausgeschlossen.
Die vorhandenen Gehölzstrukturen um das Planungsgelbiet schirmen den Nahbereich vor Lichtreflexionen ab. Daher ist von keinen bis geringen Blendwirkungen für den Menschen auszugehen. Mögliche Blendwirkungen können durch die Verwendung blendarmer Module zusätzlich minimiert werden. Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) an den nächstgelegenen Immissionsorten (Wohnhäusern) auftreten. Sofern mit Blendwirkungen zu rechnen ist, sind Maßnahmen wie Lichtschutzpflanzungen oder eine blendfreie und nicht reflektierende Ausführung der Photovoltaikanlage vorzusehen.

12. Beleuchtung
Eine nächtliche Beleuchtung wird grundsätzlich untersagt.

13. Wiesenflächen im Sondergebiet
Die un bebauten Flächen innerhalb der Einzäunung sind als extensive Wiesen zu nutzen. Es ist eine Einsaat von gebietsheimischem, arten- und blütenreichem Saatgut (Mahdgutübertragung mit örtlichen Naturgemischen, alternativ Saatgut Region 16 - Grundmischung) vorzunehmen. Die Grünflächen im Bereich der Module dürfen jährlich maximal zwei Mal ab Mitte Mai gemäht werden; die Randbereiche frühestens einmal ab August. Alternativ oder in Kombination ist eine Beweidung mit 0,80-1,0 GV/ha möglich. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

14. Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen
Ein Teil des Geltungsbereichs ist durch eine im Westen gebietsheimische Gehölzgruppe, unter Verwendung von mind. fünf bis sechs verschiedenen Arten, welche in Gruppen gepflanzt werden (Herkunftsregion Vorkommensgebiet 6.1 lt. BfN) einzugrünen. Östlich ist der Geltungsbereich durch eine Strauchgruppe aus gebietsheimischen Arten, unter der Verwendung von fünf bis sechs verschiedenen Arten (Herkunftsregion Vorkommensgebiet 6.1 lt. BfN), welche ebenfalls in Gruppen gepflanzt werden, teilweise einzugrünen. Das Sondergebiet ist mit einer mindestens 3 m breiten 2-reihigen freiwachsenden Heckenstruktur aus mindestens 7 verschiedenen heimischen (autochthonen) Arten (siehe Punkt II.15 Pflanzliste) im Westen, Süden und Osten, als Ergänzung zur bestehenden Bepflanzung zu umspannen.
Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet, bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.
Aufgrund vermehrten Auftretens von Starkniederschlägen ist ggf. mit Hochwasser und Überflutungen zu rechnen. Der Bauverwer muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell die kritischen Punkte (z.B. empfindliche Anlagenteile, etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf, gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

15. Pflanzliste
Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern (l.Str., 3-5 Triebe, 60-100 cm):
Rosa canina Hundrose
Corylus avellana Hasel
Frangula alnus Faulbaum
Prunus spinosa Schlehe
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Rhamnus cathartica Kreuzdorn

Auswahlliste zu autochthonen Bäumen (Hei. 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm):
Salix alba Silberweide
Betula pendula Birke

16. Artenschutz
Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzerfernernungen stattfinden.

17. Ausgleichsflächen
Gemäß Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand 10.12.2021) kann bei Einhaltung und Umsetzung vorgegebr Maßnahmen auf Ausgleichsflächen verzichtet werden. In diesem Fall entsteht kein Ausgleichsbedarf.

18. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserverschafstamt Traunstein zu verständigen.

19. Haftungsfreistellung Forstwirtschaft
Der Betreiber grenzt an forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Gefährdungen und eventuelle Verschmutzungen aus der Forstwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Forstbewirtschafter durch umfallende Bäume oder ähnliches ist ausgeschlossen.

20. Grundwasser
Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Verzinkte Rammprofile oder Erdschrauber dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt (allgemeiner Grundwasserschutz). Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.

3. Reinigung der Module und deren Aufständerung
Für die Pflege und Reinigung der Module und deren Aufständerung darf nur Wasser ohne Zusatzstoffe verwendet werden. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und oder Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu erfolgen.

4. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:

- Zu und zwischen den Modulreihen sind fußläufige Wege in einer lichten Breite von mind. 2,0 m zu schaffen, die als Feuerwehruzugang genutzt werden können.
- Die Anlage erschließenden Feld- und Waldwege müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
- Hierzu wird auch auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
- Bei der Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften in Abstimmung mit der Brandschutzstelle zu beachten; auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren von 06.02.1981, Nr. II B 10-9130 - 388 (MABl Nr. 4/1981, Seite 90) wird hingewiesen.
- Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zauntoren in einer lichten Breite von mindestens 2 m herzustellen.
- Der Anlagenbetreiber hat einen Feuerwehrplan auf Grundlage der DIN 14095 in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises Altötting (Kreisbrandrat) anzufertigen und der örtlichen Feuerwehr vor Inbetriebnahme der Anlage zur Verfügung zu stellen.
- Die Führungskräfte der örtlichen Feuerwehr sind in die Photovoltaikanlage einzuweisen.
- Am Objektzaun ist eine geprägte Tafel anzubringen, auf der die gesicherte Erreichbarkeit (Telefonnummer) eines verantwortlichen Ansprechpartners der Anlage zu entnehmen ist.

5. Baustellenzufahrt
Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitete und gereinigte Recycling-Baustoffe zu verwenden.

6. Bodendenkmäler
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Hochwasser / Starkniederschläge
Aufgrund vermehrten Auftretens von Starkniederschlägen ist ggf. mit Hochwasser und Überflutungen zu rechnen. Der Bauverwer muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell die kritischen Punkte (z.B. empfindliche Anlagenteile, etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf, gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

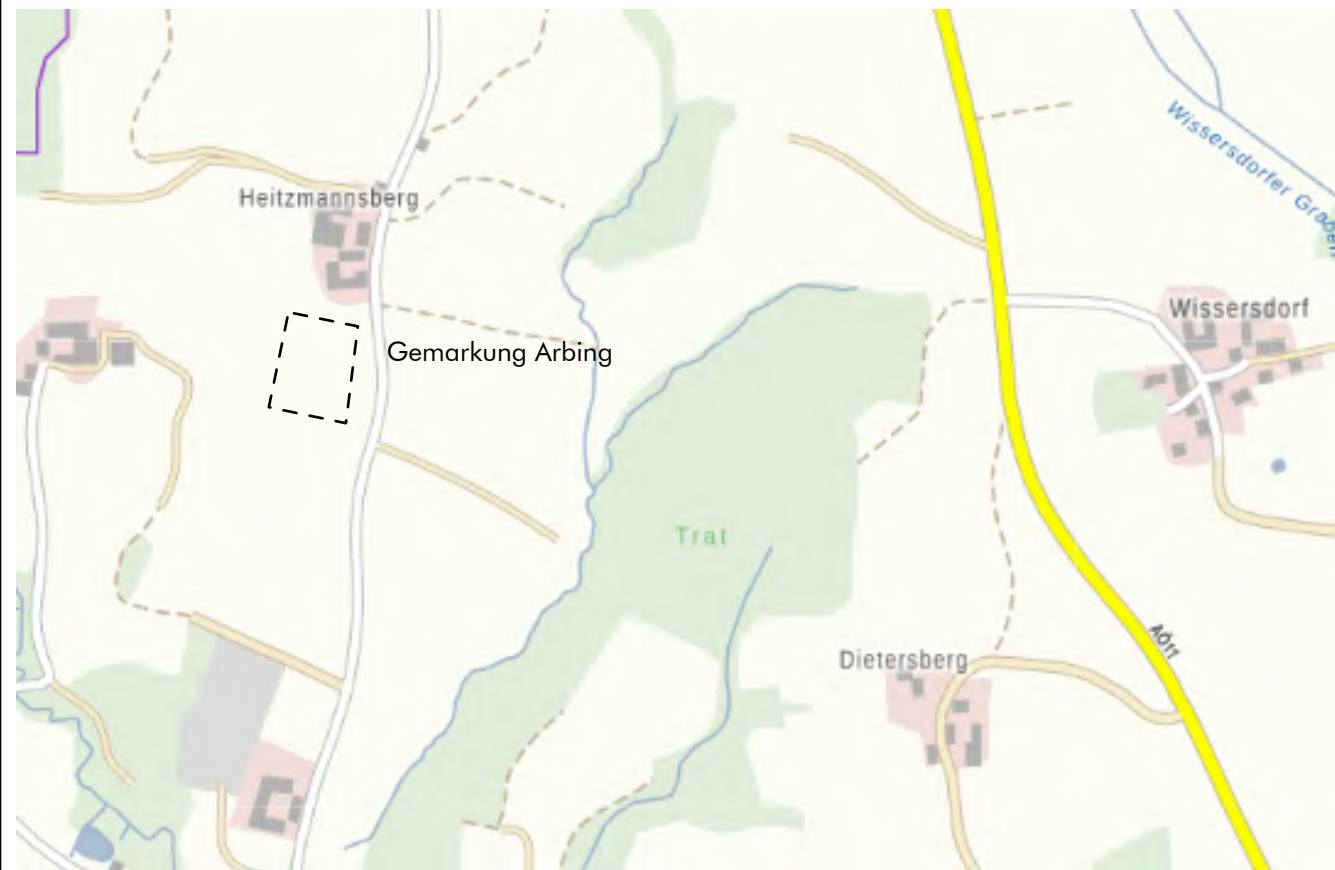
8. Oberboden
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden ist geschont, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zurückzuführen.

III. TEXTLICHE HINWEISE

9. Lärmimmissionen
Durch die Wechselrichter und Trafostationen sind Lärmemissionen nicht auszuschließen. Daher ist bei der Planung bereits sicherzustellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmemissionen an den umliegenden Immissionsorten auftreten können. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm sind zu gewährleisten. Für die Errichtung und den Betrieb der Wechselrichter und Trafostationen gelten die Anforderungen der 26 BImSchV. Diese Anforderungen sind ebenfalls bereits der Planung zu berücksichtigen. Die Anforderungen im "Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm" und "Merkblatt zur Staubminderung bei Baustellen" sind einzuhalten.

10. Perfluorooctansäure (PFOA)
Auch wenn das Planungsgelbiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, wird hiermit darauf hingewiesen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



N

Planunterlagen:

Anteilliche Plankarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand: Vermessung von 1980. Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßstabsnahme geeignet.

Untergrund: Auslagen und Rückenschüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Untergrund: Auslagen und Rückschüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Uthaberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 25

BÜRGER SOLARANLAGE

HEITZMANNNSBERG

GEMEINDE: REISCHACH

LANDKREIS: ALTÖTTING

REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Reischach hat in der Sitzung vom 28.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 25 "Bürgersolaranlage Heitzmannnsberg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2024 hat in der Zeit vom 18.10.2024 bis 22.11.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2024 hat in der Zeit vom 18.10.2024 bis 22.11.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2025 bis 14.02.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2025 bis 14.02.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 25 "Bürgersolaranlage Heitzmannnsberg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Reischach, den

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Reischach, den

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 25 "Bürgersolaranlage Heitzmannnsberg" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde die Bekanntmachung hingewiesen.

Reischach, den

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

Land Schafft Raum

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Innstraße 77, 84513 Töging am Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail.: info@landschaftsraum.de

Bearbeitung:
Agnes Danningner
B. Eng. Landschaftsarchitektur
Beatrice Schötz
Landschaftsarchitektin