

I. BEBAUUNGSPLAN



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberneukirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diesen Bebauungsplan als S.atz u. n. g.

- Bestandteile der Satzung:
- der Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Sonnenweide-Reiserer“ in der Fassung vom 11.09.2023
Mit beauftragt sind:
- Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.09.2023
- Ergebnisbericht zur Bestandserfassung Feldvögel 2023, Umwelt-Planungsbüro Scholz, Stand Juli 2023

I. BEBAUUNGSPLAN

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNutzungsverordnung (BauNV)
Sondergebiet Photovoltaik mit Landwirtschaft
maximale Oberfläche Grundfläche 27.140 m² (Fläche Baufenster)
W Fläche für technische Einbauten: 100 m², Standort innerhalb Baufenster
Die Höhe der Einbauten beträgt max. 3 m. Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wasserdicht auszuführen.
Baugrenze
Zufahrt zur Freiflächenphotovoltaikanlage
Fläche für Zufahrt
Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Rinderweide mit Mahnutzung
Eingrünung aus niedrigen Gehölzgruppen, Breite max. 3,5 m
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Zaun, max. Höhe 2,5 m, mit 2 Toren

B) Nachrichtliche Übernahmen

- 195 Flurnummer
Flurgrenze
vorgeschlagene Lage der PV-Module
Weg, Bestand
Gehölz, Bestand

- 1. Kartengrundlage: Digitale Flurnkarte, Stand 11.2022
6.1 Falls der Zielzustand G212 (Mäßig artenreiches extensives Grünland) nicht erreicht wird, werden im Rahmen einer Nachsart Aussaatstraten mit gelbeschwarzen Saatgut (150% Körner) und mind. 40 Arten angelegt. Die Straßen haben eine Breite von 3m und eine von der unteren Naturschutzbehörde festzulegende Länge und Position.
7.1 Zur Vermeidung von bauzeitlichen Störungen darf die Baumaßnahmen nicht zur Hauptzeit der Brut von Feldlerche und Kleiber im Zeitraum 01.03 bis 31.05, erfolgen. Eine Bauzeit von September bis Februar ist zu bevorzugen.
8 Artenliste
8.1 Sträucher
Größe mind. Zw., ob., 100-120 cm
Cornus mas - Kornelrösche
Cornus sanguinea - Roter Hartleib
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenblütchen
Rhamnus frangula - Kreuzdorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenrösche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNV)
1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaik mit Landwirtschaft ausgewiesen.
1.2 Für das Sondergebiet wird eine Grundfläche von insgesamt 27.140 m² zur Errichtung der Photovoltaikmodule und der technischen Einbauten festgesetzt. Es ist eine GRZ von max. 0,5 einzuhalten.
1.3 Davon dürfen max. 100 m² zur Errichtung der technischen Einbauten innerhalb der Grundfläche (Baufenster) verwendet werden. Auf insgesamt 100 m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
Trafostationen max. 25 m²
Übergabestation max. 15 m²
2 Engergespäner 12x2,5m (40Fuss Container), max. 60 m²
Die Höhe der Einbauten beträgt max. 3 m. Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wasserdicht auszuführen.
1.4 Die bauliche Gestaltung der Photovoltaikmodule und Haltekonstruktionen ist so auszuführen, dass eine Beweidung mit Rindern gewährleistet ist. Die Photovoltaikmodule inkl. Haltekonstruktionen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen Boden und Unterkante der Haltekonstruktionen beträgt 60 cm. Zwischen den Modulreihen sind mindestens 3 m breite, besonnte Streifen einzuhalten.
1.5 Abragungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig
1.6 Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m als Maschendrahtzaun inkl. Oberweidenschutz oder Stahlgitterzaun zulässig. Zulässig ist auch ein elektrischer Weidestrom aus Halbzäunen mit Drahtbespannung und mit einer max. Höhe von 1,5 m. Die Errichtung von Zaunsockeln, die über das Gelände hinausragen, ist unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 10 cm betragen.
2. Straßen, Wege, Parkflächen
2.1 Die Zufahrt ist mit einer maximalen Breite von 5 m auszuführen. Sie ist wasserdurchlässig aus wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen. Es ist maximal eine Zufahrt zulässig.
3. Ven- und Einbringung
3.1 Versorgungskleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
3.2 Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Bereich der geplanten Fundamente unter Beteiligung eines geeigneten Ingenieurbüros stichprobenartig der Boden zu untersuchen.
Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angefallen, sind die Auszubehmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter beauftragt zu überwachen. Artfällige Auszubehmaßnahmen sind ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.
Bei beschädigter Verfüllung von Aushub mit föhrem Zerschlagungsgeräten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zu halten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwasserführung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.
4. Sonstiges
4.1 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung
Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche zur Verfügung zu stellen.
4.2 Elektromagnetische Felder
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BinschV eingehalten werden.
5.1 Grünordnung
Landwirtschaftliche Fläche im Sondergebiet
Die Fläche unter den Modulen ist als Rinderweide zu betreiben. Zulässig sind max. 2 GV pro ha.
5.2 Eingrünung
Die Anlage wird nach Osten und Westen mit niedrigen Gehölzgruppen gem. Artenliste eingegrünt. Die Sträucher sind gruppenweise zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Gehölze sind dauerhaft durch abschnittsweise auf-den-Stock setzen zu pflegen.

- 6. Naturschutzrechtliche Eingriffregelung
Gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 zum Thema bau- und landschaftsrechtliche Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen besteht kein Ausweichbedarf, da folgende Punkte erfüllt sind:
- Grundflächenzahl (= GRZ = Maß der baulichen Nutzung) ≤ 0,5
- zwischen den Modulreihen mind. 3 m breite besonnte Streifen
- Mindestabstand zum Boden mind. 0,8 m
- keine Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- standortangepasste Beweidung
- kein Mähen
Die vorgeschriebene Begründung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal geerntetem Mähgut inkl. der 1- bis 2-schürige Mähd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts erfüllt auf Grund der Weiterführung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Rinderweide mit Mahnutzung. Um sicherzustellen, dass die Zielzustand G212 (Mäßig artenreiches extensives Grünland) erreicht wird, wird eine mögliche Nachsart festgesetzt.
6.1 Falls der Zielzustand G212 (Mäßig artenreiches extensives Grünland) nicht erreicht wird, werden im Rahmen einer Nachsart Aussaatstraten mit gelbeschwarzen Saatgut (150% Körner) und mind. 40 Arten angelegt. Die Straßen haben eine Breite von 3m und eine von der unteren Naturschutzbehörde festzulegende Länge und Position.
7.1 Zur Vermeidung von bauzeitlichen Störungen darf die Baumaßnahmen nicht zur Hauptzeit der Brut von Feldlerche und Kleiber im Zeitraum 01.03 bis 31.05, erfolgen. Eine Bauzeit von September bis Februar ist zu bevorzugen.
8 Artenliste
8.1 Sträucher
Größe mind. Zw., ob., 100-120 cm
Cornus mas - Kornelrösche
Cornus sanguinea - Roter Hartleib
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenblütchen
Rhamnus frangula - Kreuzdorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenrösche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Schneeball

III. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Landwirtschaft
Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Stickstoffemissionen ausgehen. Diese Emissionen sind auf dem gesamten Gebiet als ordentlich hinzunehmen sowie unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden.
2. Wasserwirtschaft
Das anfallende Regenwasser kann erlaubnispflichtig versickert werden. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufblöndung ist nicht zulässig.
3. Brandschutz
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.
4. Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
5. Meldepflicht
Der Abschluss der Anlage der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.
5. Grenzabstände
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982.
6. Bodendenkmalpflegerische Belange:
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugleichen. Der so entstandene denkmalflegerische Meldeaufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen

IV. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom XX.XX.XXXX die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.XXXX ordentlich bekannt gemacht.
Oberneukirchen, den -Siegel- Anna Meier, 1. Bürgermeisterin
2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung vom 02.02.2023 hat in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX stattgefunden.
Oberneukirchen, den -Siegel- Anna Meier, 1. Bürgermeisterin
3. Beteiligung der Behörden:
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung vom 02.02.2023 hat in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX stattgefunden.
Oberneukirchen, den -Siegel- Anna Meier, 1. Bürgermeisterin

- 4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung vom 11.09.2023 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX öffentlich ausgestellt. Dies wurde am XX.XX.XXXX ordentlich bekannt gemacht.
Oberneukirchen, den -Siegel- Anna Meier, 1. Bürgermeisterin
5. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung vom 11.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX beauftragt.
Oberneukirchen, den -Siegel- Anna Meier, 1. Bürgermeisterin

- 6. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.XXXX den Bebauungsplan in der Fassung vom XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Oberneukirchen, den -Siegel- Anna Meier, 1. Bürgermeisterin
7. Ausgefertigt:
Oberneukirchen, den -Siegel- Anna Meier, 1. Bürgermeisterin
8. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ordentlich durch Aushang am
Der 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 Gemeinde Oberneukirchen 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 Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberneukirchen, den -Siegel- Anna Meier, 1. Bürgermeisterin
Entwurfverfasser:
Aschau a.Inn, den
Denise Reingruber, Landschaftsarchitektin BfAK

Ausgefertigt:
Oberneukirchen, den
Anna Meier, 1. Bürgermeisterin

Project: Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Sonnenweide-Reiserer"
Ort: FL-Nr. 323, Gemarkung Oberneukirchen
Gemeinde: Gemeinde Oberneukirchen, Morthamer Weg 1, 84570 Polling, Tel.: 08633 8975-0, Fax: 08633 8975-30
Grundstückseigentümer: Josefine Reilhaus, Reiserer 29, 84565 Oberneukirchen
Vorentwurf: 02.02.2023
Entwurf: 11.09.2023
Satzung Ld.F.v.: -
Planart: Bebauungsplan
Blattgröße: 1350 x 745 mm, Maßstab: 1:500
Planverfasser: grünfabrik Landschaftsarchitekten, Blüking Reingruber PartG mbB, Wiesenerfeld 14, 84544 Aschau, Telefon: 08638-9843223, E-Mail: info@gruenfabrik.com, www.gruenfabrik.com