

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M. INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN SONDERGEBIET "SOLARPARK OBERZEILING"

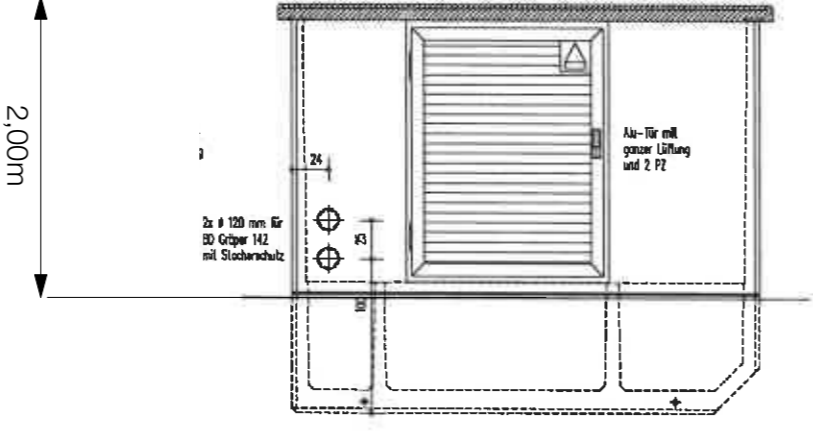
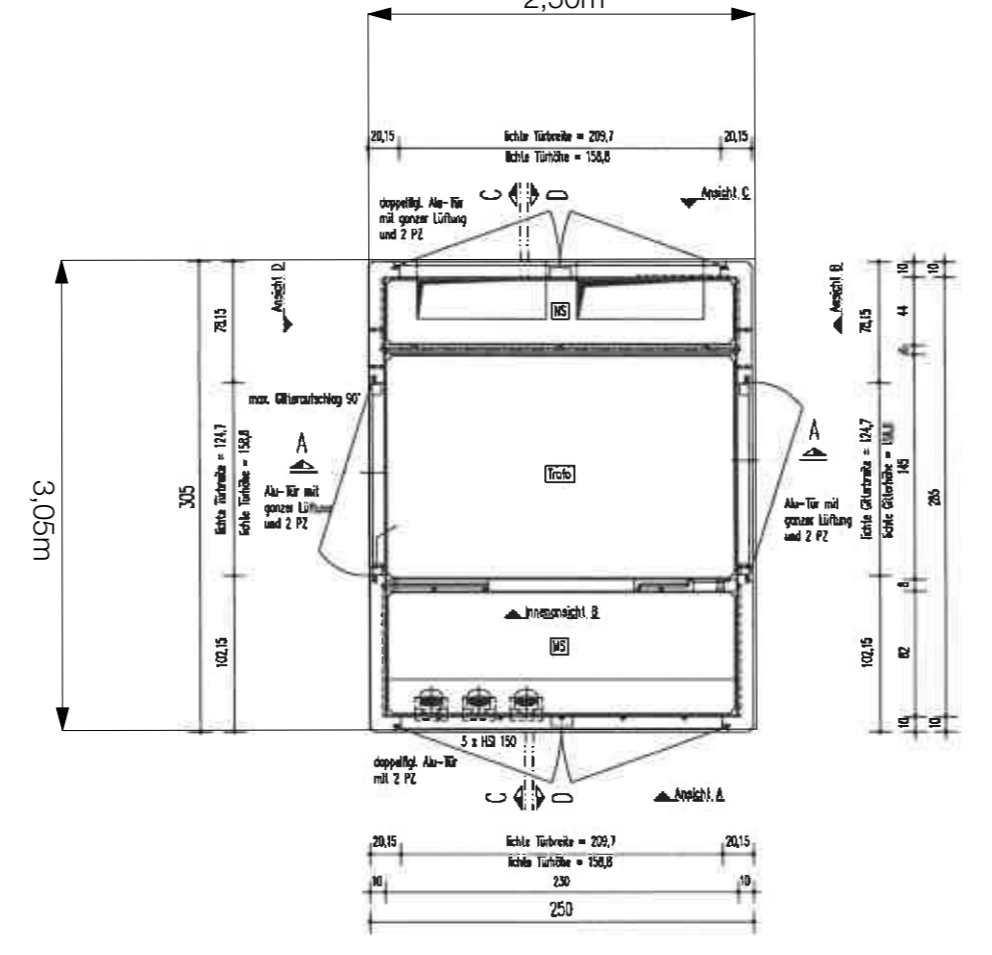
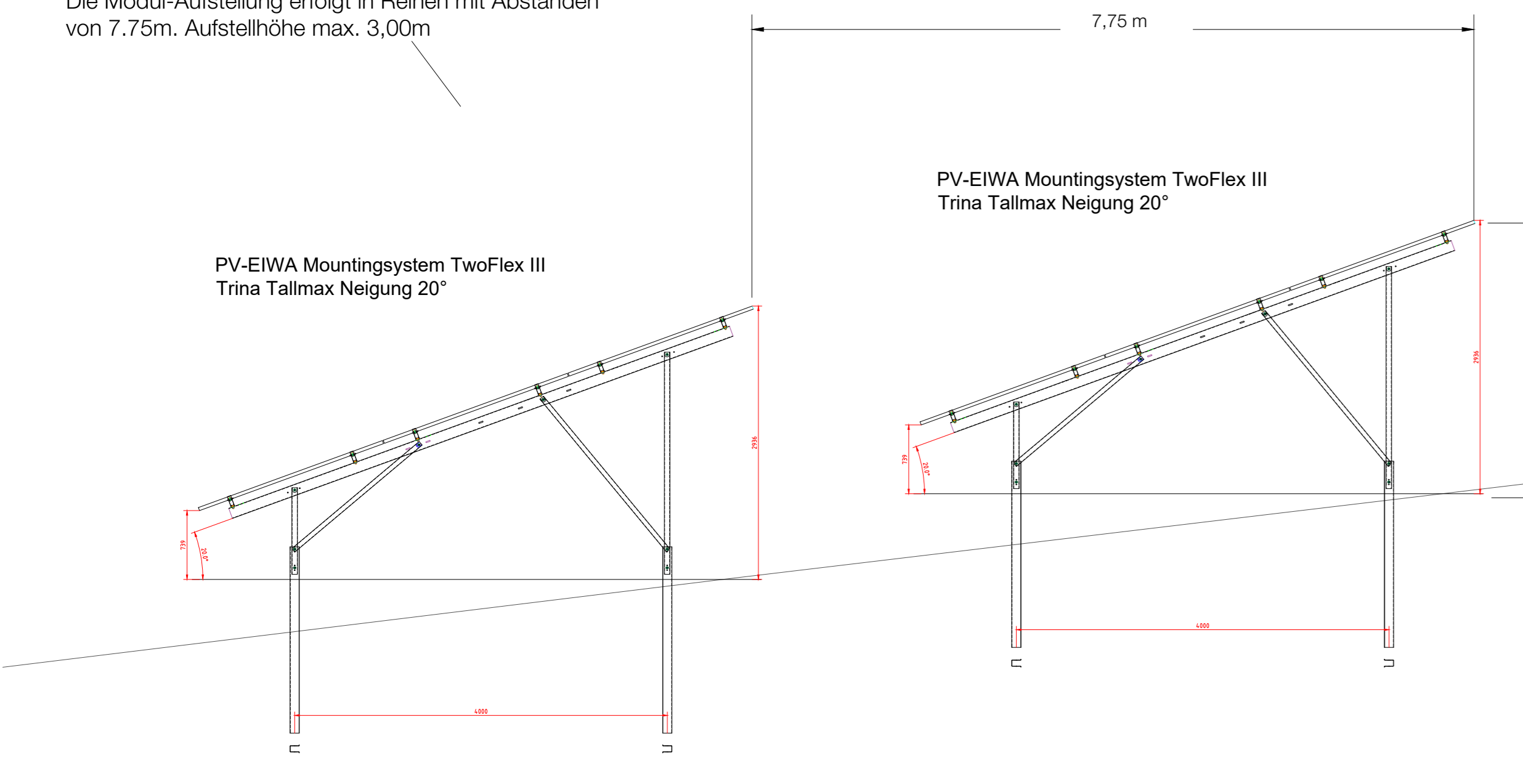
Fl.Nr.Tfl. 488, 510; Gemarkung Peterskirchen; Stadt Eggenfelden



M. 1/1000

Detail Modultische M. 1/50
- Fundamentierung n. Festsetzung Nr. III. - 1.1
Die Modul-Aufstellung erfolgt in Reihen mit Abständen von 7,75m. Aufstellhöhe max. 3,00m

Trafostation / Grundriss - Ansicht M. 1/50
Aussenabmessungen 2,50m Breit / 3,05m Lang / Höhe 2,00m



I. PRÄAMBEL

Die Stadt Eggenfelden im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Sondergebiet "Solarpark Oberzeiling" als Satzung.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Solarpark Oberzeiling" ist die Planzeichnung M. 1/1000 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

1.2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet "Solarpark Oberzeiling" besteht aus:
1) Planzeichnung (M. 1/1000) mit zeichnerischen Teil vom und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom
3) Umweltbericht vom

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Schema der Nutzungsschablone
SO Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,35 FD, PD max. 6°
Dachform und Dachneigung v. Betriebsgebäuden
WH 3,00 AH 3,00
Wandhöhe Betriebsgebäude
Ausreißhöhe Kollektoren

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 SO Sonnelager Sondergebiet Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlage)
Zulässig sind:
- Kollektoren mit Unterkonstruktion in fest aufgeständerter Ausführung
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen
- Einfriedungen
- Anlagen zur Speicherung v. Strom

2. Maß der baulichen Nutzung § 17 + 19 BauNVO

2.1 GRZ 0,35 Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze § 17 + 19 BauNVO
2.2 WH 3,00 Maximal zulässige Wandhöhe in Metern für Betriebsgebäude, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand § 18 BauNVO
AH 3,00 Maximal zulässige Aufstellhöhe in Metern für Kollektoren, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Anlage § 18 BauNVO

3. Baugrenzen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO

3.1 Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Aufstellung der Kollektoren sowie die Errichtung von Betriebsgebäuden (Trafo-/Wechselrichterstationen) zulässig. Innerhalb der Baugrenzen dürfen Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen (Trafo, Wechselrichter, Übergabestation, Stromspeicher) mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 75 qm errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. § 23 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO

3.2 Dachform Die zulässigen Dachformen mit den zulässigen Dachneigungen für Betriebsgebäude
FD Flachdach
PD Pultdach mit zulässiger Dachneigung v. max. 6° § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO

4. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB

4.1 Private Grünfläche - Eingrünung s. III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3ff.
4.2 Ausgleichsflächen s. Punkt III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 3ff. - extensiv genutzte Wiesenflächen
5. Sonstige Festsetzungen
5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
5.2 Zu- und Ausfahrt zur Photovoltaikanlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.3 Einfriedung und Toranlage s. III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen s. Punkt 2.1

6. Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen

- 6.1** Digitale Flurkarte mit amtlichen Grenzen
Datenquelle: Geodaten Online
- 6.2** Bestehende Gebäude II. Flurkarte m. Umgrenzungslinie
- 6.3** Grenzabstand Bepflanzung n. Art. 47 AGBGB
- 6.4** Regelbemessung
- 6.5** PV-Modulreihen / Belegungsplan
- 6.6** Zufahrt- und Pflegeweg in Kies-/Schotterbauweise
- 6.7** Wegerecht / Feldzufahrt
- 6.8** Sichtdreieck 200m / Information bez. Hofausfahrt

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 61 BayGO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Konstruktion der Photovoltaikanlage
Die Module sind in aufgeständerter Montage zu installieren. Für die maximalen Höhen über Gelände ist die Festsetzung Punkt 2.2 maßgebend. Als Fundamentierungen sind Erdschrauben, Erdbohrdübel, eingearmte oder eingedrehte Stahlstützen zulässig. Die Gründungs-tiefe ist abhängig von der Art der Fundamentierung und der Bodenbeschaffenheit. Alle Metallteile der Unterkonstruktion sind mit gedecktem Farbton gestrichen oder verzinkt auszuführen.
1.2 Betriebsgebäude
Als Betriebsgebäude sind vor Ort errichtete Gebäude oder Gebäude in Fertigteilbauweise zulässig. Die Außenwände sind als mit gedeckten Farben gestrichene oder mit Holzschalung verkleidete Flächen herzustellen. Grelle Farben sowie glänzende Materialien sind unzulässig.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.
Die zulässigen Dachneigungen sind:
- Dachziegel oder Betondecksteine, matt, in Braun- oder Rotönen
- Blechdachdeckungen grau, mit matter Oberfläche
- Flachdächer sind als Folendächer, in hellem Grauton, als Gründach oder als Flachdach mit Kiesaufkast zulässig.

2. Gestaltung der Außenanlagen

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind innerhalb der Einfriedungsgrenzen in Form von Maschen-drahtzäunen oder verzinkten Industriezäunen aus Doppelstabmatten mit Obersteigeschutz zulässig. Die maximale Zaunhöhe beträgt 2,50 Meter. Als Gründung sind ausschließlich Punktfundamente für die Pfosten oder eingearmte Konstruktionen zulässig. Durchgehende Zaunfundamente sind unzulässig. Zaunsockel dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen. Die Einzäunung muss so ausgeführt werden, dass sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger, Niederwild, Amphibien und Reptilien hat. Auf einem Bodenabstand des Zauns von mindestens 15 cm und die ausreichende Maschenweite im bodennahen Bereich ist zu achten.

2.2

Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Abgrabungen und Abhörschichten sind im Bereich der Aufstellfläche der Nebenanlagen in dem Maße zulässig, soweit sie für die Errichtung oder Aufstellung der Betriebsgebäude technisch erforderlich sind.

2.3 Art der Flächenbefestigung

Die Zufahrt sowie der erforderliche Pflegeweg ist mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Schotterrassen) zu befestigen.

2.4 Werbeanlagen

Eine Werbeanlagen ist nur in Form einer Informationstafel zulässig. Die Ansichtsfläche darf nicht mehr als 4 qm betragen. Eine Beleuchtung der Werbeanlage und grelle Farben sind nicht gestattet.

3. Grünordnung

3.1 Allgemeine Planfestsetzungen zur Grünordnung

Bei allen Ansaaten und Anpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen.
Die Pflanzung der Gehölze muss unmittelbar in der auf die Fertigstellung der Freiflächen PV folgende Pflanzperiode erfolgen. Ausgetallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

3.2 Grünflächen - Kompensationsflächen n. Biotopwertliste (s. Anlage Umweltber.)

3.2.1 (G) Extensiv genutzte magere Flachland-Mähwiese LRT 6510
Inserhalb der Modul-Aufstellfläche Baugrenze, mit einer Flächengröße von ca. 35.100 qm, ist eine Wiesenstruktur anzusetzen. Das Entwicklungsziel entspricht dem Lebensraumtyp LRT 6510.

Anlage: Nach Errichtung der Modulreihen und Pflanzung der Bäume und Hecken ist der vorhandene Oberboden durch Fräsen aufzulockern. Danach ist die Ansaat entweder über Saatgut oder Mulchsaat herzustellen. Alternative Anlagen wie Aushagerung der Fläche mit Zwischenfrüchten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn zu koordinieren.
Pflege: In Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung, ist die Wiese 2-3 malig im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Erstmahd darf nicht vor dem 15.06. jedes Jahres erfolgen. Bei jeder Mahd sind wechsellagernde Bruchteile von 5% der Gesamtfläche vorzusehen.
Alternativ zur Mahd: ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rottal-Inn eine Beweidung möglich.
Untersagung: Es ist nicht erlaubt die Wiesenflächen zu düngen oder mit Spritzmitteln zu behandeln.

3.2.2 (G) Anlage einer 1-reihigen freiliegenden mesophilen Hecke

Umgrenzung der Freiflächen Photovoltaikanlage ist eine 1-reihige freiliegende Hecke mit einer Flächengröße von ca. 35.100 qm, ist eine Wiesenstruktur anzusetzen. Das Entwicklungsziel entspricht dem Lebensraumtyp LRT 6510.

Anlage: Die Anpflanzung hat auf örtlich vorhandenem Substrat zu erfolgen. Der Pflanzabstand in der Reihe von 1,50m ist einzuhalten. Die Hecke ist einreihig anzulegen bei einer Breite von < 3,00m.
Pflege: Nach Anlage der Gehölzpflanzungen ist diese dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und es sind ausgefallene Gehölze zu ersetzen. Entwicklungsschritte der Hecke sind zugelassen. Der entstehende Krautraum ist extensiv zu pflegen.
Untersagung: Der Rückschnitt der Gehölze wird untersagt. Die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln und das Düngen der Flächen wird untersagt.

3.2.3 Pflanzliste mesophile Hecke

Sträucher	%-Anteil in der Pflanzung
Acer campestre - Feld-Ahorn	10%
Carpinus betulus - Gew. Hainbuche	5%
Cornus sanguinea - Roter Harttriegel	10%
Cornus mas - Kornelkirsche	10%
Corylus avellana - Hasel	5%
Euonymus europ. - Gew. Pfaffenhütchen	5%
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster	15%
Lonicera xylosteum - Gew. Heckenkirsche	5%
Rosa multiflora - Vielblütige-Rose	10%
Rosa canina - Hundsröse	10%
Salix purpurea - Purpur-Weide	10%
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball	5%

3.3 Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

IV. Zusätzliche Festsetzungen

4.1 Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen der Betriebsgebäude ablaufende Oberflächenwasser ist vor Ort der Versickerung zuzuführen. Durch die Modulaufträge wird die Regenwasser-menge nicht erhöht bzw. die Zunahme der Abflussgeschwindigkeit auf der Modultfläche verursacht keine Erhöhung der Regenwassermenge, die abgeleitet werden soll.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist unverzüglich das LRA Rottal-Inn als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dieser Anzeigepflicht unterliegen sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks als auch der Unternehmer und der verantwortliche Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

4.3 Nachnutzung

Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung der PV-Anlage (Wegfall der Stromspeisung) sind sämtliche Anlagenteile (PV-Module, Ständer, Fundamente, Gebäude, Einfriedung) innerhalb von 6 Monaten vollständig abzubauen, ordnungsgemäß zu verwerten bzw. entsorgen und der ursprüngliche Zustand des Geländes ist wiederherzustellen, so dass es in der Folge wieder landwirtschaftlich genutzt werden kann.

4.4 Nutzungen im Umgriff des Geltungsbereiches

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen kann es zu schädlichen Einwirkungen auf die PV-Anlage kommen (Staub, Düngemittel, Brantkalk, Steinschlag, Baumwurf, herabfallende Baumteile). Diese sind entschädigungsguts zu düllen. Der Vorhabenenträger hat gegenüber den Eigentümern der angrenzenden Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen schriftliche Haftungsausschluss-Erklärungen bezüglich möglicher Personen-, Sach- und Folgeschäden abzugeben.

4.5 Brandschutz

Löschwasserversorgung und Löschwassermenge: Die Löschwasser- und Löschwassermenge ist mit einem Zeitsatz und einer Verfügbarkeit von mindestens 2 Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsteilblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser- und Löschwasser- Versorgung" nachzuweisen. Zum Bauantrag ist eine schriftliche Bestätigung beizubringen, die die Belange des Brandschutzes und die Versorgung abschließend behandelt.
Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungsweg und Flächen für die Feuerwehr: Angaben zu Zugängen, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der BayBO in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen hier ZfL A.2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A.2.2.1.11 "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" sowie der DIN 14039 dem Bauantrag hinzuzufügen.

4.6 Blendwirkungen gegenüber bestehender Bebauung

Um Blendwirkungen der Modulreihen gegenüber bestehenden Bebauung auszuschließen zu können sind im Süd-, Süd-Westen und Süd-Osten der Anlage die Pflanzabstände der Hecke zu verringern. S. Punkt 3.2.2 (Pflanzabstand 1,00 m).

4.7 Reinigung der Anlagenteile und Modultischen

Alle Modultischen und Anlagenteile dürfen ausschließlich mit biologisch abbaubaren und nicht wassergefährdenden Reinigungsmitteln aktiv gereinigt werden.

V. Hinweise

- Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Stadt Eggenfelden an das Landesamt für Umwelt zu melden.
- Bei Beweidung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Stromkabel so angebracht sind dass sich die Tiere nicht verletzen können.
- Bei der Umsetzung wird empfohlen den "Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen" des LfU zu berücksichtigen.

STADT EGGENFELDEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan n. § 12 BauGB Sondergebiet "Solarpark Oberzeiling"

Fl.Nr.Tfl. 488 u. 510, Gemarkung Peterskirchen, Stadt Eggenfelden

Verfahrensvermerk zum vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Eggenfelden

- a) Aufstellungsbeschluss vom 30.05.2023 örtlich bekannt gemacht am 01.06.2023 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- b) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 27.06.2023 in der Zeit vom bis durch örtliche Bekanntmachung. (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden / Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 27.06.2023 in der Zeit vom bis (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- d) Öffentliche Auslegung des Entwurfes samt Begründung vom in der Zeit vom bis (auch auf Internet-Homepage der Stadt Eggenfelden); bekannt gemacht am (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- e) Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf vom bis
- f) Satzungsbeschluss am für den Bebauungsplan in der Genehmigungs-fassung vom

Eggenfelden, den (S)

..... (Biber, Erster Bürgermeister)

g) Vorstehende Verfahrensvermerke werden bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Eggenfelden, den (S)

..... (Biber, Erster Bürgermeister)

h) Bekanntmachung der Genehmigung am Der Vorhabenbezog. Bebauungsplan ist damit wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Eggenfelden, den (S)

..... (Biber, Erster Bürgermeister)

Hinweis: Der Bebauungsplan mit Begründung wird bei der Stadt Eggenfelden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

VORENTWURFSFASSUNG VOM 27.06.2023

Planinhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan M. 1/1000; Details M. 1/50

Auftraggeber STADT EGGENFELDEN
vert. durch Hr. 1. BGM Martin Biber
Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

Unterschrift 1. Bürgermeister Martin Biber

Planverfasser AR Achim Ruhland - Landschaftsarchitektur -
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
J.-von-Eichendorff-Str. 37
PLZ : 84428 Eichendorf
FON : 0151 / 124 087 13
MAIL : info@ar-land.de