

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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



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)



Gehölzpflanzung (mehrrreihige Hecke)



Gehölzstrukturen zu erhalten

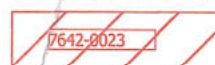
5. Sonstige Planzeichen



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

Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Geländeniveau
Min. Höhe Unterkante Modul: 0,80 m über natürlichem Geländeniveau
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 Geländeniveau

3. Einfriedungen

Art und Höhe

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

Abstände

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

Zaunsockel

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

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 Regeneignissen 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 Planungsgebiet 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 Lichtmissionen (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 unbebauten Flächen innerhalb der Einzäunung sind extensiv mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen. Schnitthöhe mind. 10 cm. Mahdgut nach Möglichkeit einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung ist nicht zulässig. 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. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09. zu erfolgen.

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 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. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Ein planerartiger Rückschnitt der Gehölzgruppen ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

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	Zweigirffelliger 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 Gehölzentfernungen stattfinden.

17. Ausgleichsflächen

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

18. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Althöting und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

19. Haftungsfreistellung Forstwirtschaft

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

20. Grundwasser

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

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Angrenzende Landwirtschaft

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagsschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden. Ebenfalls sind Immissionen aus den angrenzenden Gehölzflächen (Laubfall, Pollenflug u. ä.), sowie Beschattung durch Gehölzbäume hinzunehmen. Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Auskommen eventueller Schadpflanzungen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

2. Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschafil. Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

3. Reinigung der Module und deren Aufständigung

Für die Pflege und Reinigung der Module und deren Aufständigung 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 Anfahbarkeit 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 Feuerwehrgang 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 vom 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 Feuerwehrrplan auf Grundlage der DIN 14095 in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises Althöting (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 aufzufindet 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 unverändert 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 Bauwerber 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 Trafoanlagen 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 Trafoanlagen 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 Planungsgebiet 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



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 25

BÜRGERSOLARANLAGE HEITZMANNSBERG

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 Heitzmannsberg" 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 frühzeitige 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 ausgestellt.

6. Die Gemeinde Reischach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.02.2025 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 25 "Bürgersolaranlage Heitzmannsberg", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2025 mit Sitzung beschlossen.

Reischach, den 01. APR. 2025

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

Reischach, den 01. APR. 2025

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

Reischach, den 01. APR. 2025

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

Reischach, den 01. APR. 2025

Alfred Stockner, Erster Bürgermeister

PLANSTAND:

Vorentwurf: 19.09.2024
Entwurf: 28.11.2024
Erstellung: 27.02.2025
Ausfertigung: