

Textteil mit Begründung

zum Bebauungsplan „So – Solarpark Edenstraß“

Auftraggeber:	Mathias Parzinger
Vorentwurf:	29.07.2020
Entwurf:	18.11.2020
Satzung i. d. F. v.	21.07.2021

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Präambel:

Die Gemeinde Feichten erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf:	29.07.2020
Entwurf:	18.11.2020
Satzung i. d. F. v.	21.07.2021

B) Festsetzungen durch Text**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung GRZ (Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad) darf max. 0,2 betragen. Die max. überbaubare Fläche beträgt **7.596 m²**.
- 1.3 Die Trafo- und Übergabestation ist mit einer Grundfläche von max. 30 m² und eingeschossig zu errichten.
- 1.4 Die bauliche Gestaltung der Elemente und Haltekonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist. Die Elemente inkl. Haltekonstruktionen dürfen eine **Höhe von 3,50 m** nicht überschreiten.
- 1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind max. bis 25 cm zulässig, soweit sie als Grundlage zu 1.4 erforderlich sind.
- 1.6 Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun zulässig. Die Errichtung von Zaunsockeln die über das Gelände hinausragen ist unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 15 cm betragen.

2. Straßen und Wege, Parkflächen

- 2.1 Die Zufahrt zum Sondergebiet ist in einer maximalen Breite von 3,5 m auszuführen. Die Zufahrt ist wasserdurchlässig aus wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen. Einfassungen sind nicht zulässig.

3. Ver- und Entsorgung

- 3.1 Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
- 3.2 Es sind zwei Einfahrten zum Baugrundstück mit einer maximalen Breite von 5m zulässig.
- 3.3 Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zu halten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.
- 3.4 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
- 3.5 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

4. Grünordnung

- 4.1 **Eingrünung**
Die Anlage wird umlaufend mit einem 3 m breiten Grünstreifen (Krautsaum) eingegrünt. Dabei wird die Fläche mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft angesät. Der Krautsaum ist extensiv zu pflegen und wird ab dem 15.Juni 1x alle 2 Jahre jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. In die Grünstreifen sind Sträucher in 5er Gruppe gemäß Planzeichen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 4.2 Die Fläche unter den Modulen ist mit autochthonem Saatgut zertifizierter Herkunft als Wiese anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und wird ab dem 15.Juni 2x pro Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Sie ist durch extensive Beweidung oder regelmäßige Mahd zu einer extensiven Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Wiese zu düngen ist nicht

erlaubt. Das Weidemanagement ist regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

4.3

Allgemein

4.3.1

Die Gehölzpflanzungen haben spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder nach Inbetriebnahme der Anlage zu erfolgen.

4.3.2

Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden.

4.3.2

Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.

4.4**Artenliste**

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 100-120 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

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 lantana - Schneeball

Viburnum opulus - Schneeball

5.**Sonstiges**

5.1

Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen- Photovoltaikanlage (ca. 25-30 Jahre). Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

5.2

Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen die Ausgleichsmaßnahmen und die CEF Maßnahmen als PIK-Maßnahmen (produktionsintegrierte Maßnahmen) durchgeführt werden. Insgesamt werden 4.000 m² Ausgleichsfläche und 2 Lerchenfenster festgelegt.

- 6.1 Es ist eine jährliche Brachfläche (4.000 m²) auf wechselnden Standorten anzulegen. Für die Feldlerche müssen schwachwüchsige Bereiche dabei sein. Es ist jährlich vom 15.3. bis 1.7. eine Bewirtschaftungsruhe einzuhalten.
- 6.2 Alternativ ist eine jährliche Brachfläche geringerer Größe auf wechselnden Standorten anzulegen. Für die Feldlerche müssen schwachwüchsige Bereiche dabei sein. Es ist jährlich vom 15.3. bis 1.7. eine Bewirtschaftungsruhe einzuhalten. Die Restfläche ist mit 1-2 Blühstreifen zu ergänzen. Die Blühstreifen sind aus autochthonen Ackerwildkräutern anzusäen.
- 6.3 Die Maßnahmen sind rechtlich zu sichern. Die Sicherung besteht aus einer Grunddienstbarkeit und einer Reallast. Die Reallast muss für einen Zeitraum von 25 Jahren bestehen. In diesem Zeitraum müssen die geplanten Maßnahmen, auf dem dienenden Grundstück jährlich angelegt werden. Die Grunddienstbarkeit muss so lange bestehen, wie der Eingriff besteht. Sie stellt sicher, dass die Artenschutzmaßnahme auf dem Grundstück auch nach Ablauf der 25 Jahre zugelassen werden muss. Verantwortlich für die Weiterführung der Maßnahmen ist nach Ablauf der Reallast der Bescheidsadressat oder dessen Rechtsnachfolger.
- 6.4 Die Maßnahmen sind jährlich zu dokumentieren: Die Dokumentation gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BayKompV dient dem nachvollziehbaren Nachweis der als CEF festgelegten PIK-Maßnahmen, die auf wechselnden Flächen durchgeführt werden. Sie muss Angaben der durchgeführten Maßnahmen des abgelaufenen Kalenderjahres und Angaben zu den vorgesehenen Maßnahmen des aktuellen Kalenderjahres enthalten. Die Dokumentation ist jeweils Ende Februar eines Jahres der Gemeinde vorzulegen, damit gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG die Prüfung der frist- und sachgerechten Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen erfolgen kann. Die zuständige Naturschutzbehörde erhält zeitgleich einen Abdruck dieser Dokumentation.
- 6.4 Zuzüglich müssen 2 Feldlerchenfenster (jeweils 20 m²) auf den Maßnahmenflächen angelegt werden. Die Anlage erfolgt durch Anheben der Saatmaschine (i.d.R. 3 m breit) auf einer Länge von ca. 7 m. Ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden Straßen und Feldwegen muss eingehalten werden (jeweils ca. 25 m). Bei zu starker Wüchsigkeit innerhalb der Fenster kann u.U. ein mechanisches Offenhalten der Fenster erforderlich sein. Die Fenster müssen jährlich neu angelegt werden.
- 6.5 Die Flächen sind extensiv zu pflegen und dürfen nicht gedüngt werden.

C) Hinweise

- Grünordnung:** Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).
- Meldepflicht:** Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Immissionen:** Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
- Kartengrundlage:** Digitale Flurkarte (DFK)
- Meldepflicht:** Der Abschluss der Pflanzungen der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde Altötting zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.
- Altlasten:** Nach Auskunft des Landratsamtes Altötting sind keine Altlastenflächen bekannt.
- Feuerwehr:** Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden.
Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.
Für die Feuerwehr ist eine Zugangsmöglichkeit zu erstellen (Landkreisschließung).

D) Umweltbericht für den Bebauungsplan:

Der Umweltbericht i. d. F. v. 21.7.2021 ist im Anhang der Begründung beigeheftet.

E) Verfahrensvermerke**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der **Gemeinderat** hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Feichten, den -Siegel- Johann Vordermaier, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Feichten, den -Siegel- Johann Vordermaier, 1. Bürgermeister

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 Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Feichten, den -Siegel- Johann Vordermaier, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Feichten, den -Siegel- Johann Vordermaier, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Feichten, den -Siegel- Johann Vordermaier, 1. Bürgermeist

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt/(Markt)Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Feichten, den -Siegel- Johann Vordermaier, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Feichten, den -Siegel- Johann Vordermaier, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich 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 Stadt(Gemeinde) 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).

Feichten, den -Siegel- Johann Vordermaier, 1. Bürgermeister